MÉMOIRE

PRÉSENTÉ À MADAME KATHLEEN WEIL,
MINISTRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC,

dans le cadre des travaux
du groupe de travail sur la copropriété

Chambre des notaires du Québec & Ministère de la Justice du Québec

– 15 Février 2010 –

TABLE DES MATIÈRES

PRÉFACE 3

INTRODUCTION 4

CHAPITRE 1 : AMÉLIORER L'INFORMATION AUX ACHETEURS 7
1.1 Constats et conséquences 7
1.2 Les propositions du RGCQ 8

CHAPITRE 2 : L'ADMINISTRATION PROVISOIRE 14
2.1 Constats et conséquences 14
2.2 Les propositions du RGCQ 15

CHAPITRE 3 : LA PASSATION DES POUVOIRS 17
3.1 Constats et conséquences 17
3.2 Les propositions du RGCQ 18

CHAPITRE 4 LE CONTRÔLE DE QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES RÉSIDENTIELS NEUFS 19
4.1 Constats et conséquences 19
4.2 Les propositions du RGCQ 22

CHAPITRE 5 : LES ASSURANCES 25
5.1 Constats et conséquences 25
5.2 Les propositions du RGCQ 28

CHAPITRE 6 : LA TENUE DES REGISTRES 32
6.1 Constats et conséquences 32
6.2 Les propositions du RGCQ 35

CHAPITRE 7 : LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS 37
7.1 Historique et fonctionnement 37
7.2 Constats et conséquences 39
7.3 Les propositions du RGCQ 40

CHAPITRE 8 : LES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES 41
8.1 Historique et fonctionnement 41
8.2 Constats et conséquences 43
8.3 Les propositions du RGCQ 44

CHAPITRE 9 : LE FONDS DE PRÉVOYANCE....44
9.1 Historique et fonctionnement....44
9.2 Constats et conséquences....45
9.3 Les propositions du RGCQ....47

CHAPITRE 10 : LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ....50
10.1 Constats et conséquences....50
10.2 Les propositions du RGCQ....53

CHAPITRE 11 : LES COPROPRIÉTÉS EN SITUATION DE BLOCAGE....54
11.1 Constats et conséquences....54
11.2 La proposition du RGCQ....55

CHAPITRE 12 : LA MISE À JOUR DES DÉCLARATIONS DE COPROPRIÉTÉ....55
12.1 Constats et conséquences....55
12.2 La proposition du RGCQ....56

CHAPITRE 13 : LA FUSION DES COPROPRIÉTÉS....57
13.1 Constats et conséquences....57
13.2 La proposition du RGCQ....58

CHAPITRE 14 : ARTICLES DIVERS DU CODE....58
14.1 Les articles 1041 et 1068 C.c.Q. et la détermination des valeurs relatives....58
14.2 L'article 1060 C.c.Q. et les modifications à la déclaration de copropriété....60
14.3 L'article 1080 C.c.Q. et la notion du « préjudice sérieux et irréparable »....61
14.4 L'article 1091 C.c.Q....62
14.5 Les articles 1092 et 1093 C.c.Q. et les notions d'ayant cause du promoteur et d' « intention d'habiter »....62

CONCLUSION....65

PRÉFACE

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) est un organisme sans but lucratif, fondé en 1999, ayant pour objet principal la promotion de la saine gestion des syndicats de copropriété du Québec, notamment par l'établissement de règles visant à assurer la conservation des immeubles et le maintien du capital des copropriétaires. Il compte actuellement 420 membres, gestionnaires de copropriété, administrateurs et copropriétaires, représentant au-delà de 80 000 personnes vivant en copropriété.

Les mesures préconisées par le RGCQ, pour assurer la qualité de la gestion des syndicats de copropriété, comprennent, entre autres, une formation adéquate structurée pour les gestionnaires présents et futurs, l'encadrement professionnel de cette pratique et l'établissement obligatoire de mesures de protection du public, par l'entremise d'une assurance responsabilité professionnelle obligatoire et l'indemnisation des victimes advenant détournement de fonds. À cet effet, le RGCQ et l'Ordre des Administrateurs Agréés du Québec ont conclu une entente, en mai 2009, visant à unir leurs efforts pour favoriser le développement de la profession d'administrateur agréé oeuvrant en gestion de copropriété. L'entente prévoit de faire des représentations auprès de l'Office des professions, afin d'inclure la gestion de copropriété parmi les actes exclusifs ou réservés, tout en améliorant la formation et la compétence des gestionnaires de copropriété.

Dans le cadre des travaux de réflexion du Groupe de travail sur la copropriété, mis sur pied conjointement par le Ministère de la Justice et la Chambre des notaires du Québec, le RGCQ désire exposer ses propositions, en vue d'améliorer les règles législatives en matière de copropriété divise au Québec. Notre but vise à mieux protéger les copropriétaires et acquéreurs éventuels d'appartements divis.

Les constats, observations et propositions du RGCQ ci-après font suite à une consultation des membres du Regroupement, effectuée à l'automne 2009, et dont la synthèse est annexée au présent Mémoire.

Un comité de travail a ensuite été constitué, afin de soumettre le point de vue du RGCQ. Les membres de ce comité sont :

Monsieur Raymond Ouimet, président du RGCQ
Madame Janine Huot, MBA, Adm.A., directrice générale du RGCQ
Madame Élise Beauchesne, CA, Adm.A., gestionnaire de copropriété
Madame Nicole Veillette, membre du RGCQ – Chapitre Québec
Monsieur André Delage, administrateur et copropriétaire
Me Yves Joli-Cœur, Ad. E., avocat, de Grandpré Joli-Cœur, secrétaire du RGCQ
Me Richard LeCouffe, avocat, de Grandpré Joli-Cœur, secrétaire du comité

INTRODUCTION

Un phénomène récent

La copropriété au Québec est un phénomène encore récent. Les premières dispositions législatives y ont été adoptées il y a environ quarante ans, grandement inspirées du droit français en la matière[1]. Elle a connu un essor considérable au cours de la dernière décennie, à tel point qu'au premier trimestre de 2008, le nombre de mises en chantier d'unités en copropriété surpassait le nombre de maisons neuves individuelles[2]. Bon an, mal an, quelque 10 000 nouvelles unités d'habitation en copropriété s'ajoutent au parc immobilier québécois, et des études nous portent à croire que le phénomène n'est pas près de s'estomper[3].

En effet, l'intérêt des *baby-boomers* et des jeunes familles pour ce mode de propriété, jumelé à la rareté des terrains dans les grandes agglomérations et le désir des municipalités d'assurer une plus forte densification de leur territoire, devraient maintenir, sinon accentuer, cette tendance.

La réforme du *Code civil du Québec*

L'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, le 1er janvier 1994, a entraîné des modifications aux règles régissant ce mode de propriété, notamment pour conférer à la collectivité des copropriétaires d'un immeuble un statut légal plus précis : le syndicat de la copropriété. Cette personne morale a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun[4].

Les amendements apportés en 1994 au droit de la copropriété s'inspiraient aussi, en grande partie, de la loi française, mais également de certaines dispositions contenues dans la législation ontarienne et américaine. De façon

---

[1] La *Loi concernant la copropriété des immeubles*, L.Q. 1969, c. 76, a été sanctionnée le 28 novembre 1969, incorporant les articles 441b à 442p au *Code Civil du Bas-Canada,* entrés en vigueur le même jour. Ces règles étaient fortement inspirées du droit français, où le phénomène existe depuis nombre d'années (le statut de la copropriété des immeubles bâtis a été initialement établi, en France, par une loi datant du 29 juin 1938. Les concepts ont été modernisés par la *Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*).

[2] SCHL, Actualités habitation – Région du Québec, Troisième trimestre de 2008.

[3] M.-H. CHOKO, G. SÉNÉCAL et N. VACHON, *La copropriété divise dans la région métropolitaine de Montréal et de Québec,* Institut national de recherche scientifique Urbanisation, Culture et Société, Société d'habitation du Québec, Gouvernement du Québec, Montréal, 2006, 152 p.

[4] Article 1039 C.c.Q.

générale, le RGCQ estime que cette réforme a permis de moderniser la loi et a apporté ainsi des améliorations aux règles régissant alors ce mode de propriété.

Constats et perspectives quant à l'avenir

Toutefois, après maintenant seize ans sous le régime actuel, force est d'admettre que des correctifs et des améliorations doivent être apportés aux règles concernant la copropriété divise contenues dans le *Code civil du Québec*.

Certaines règles n'atteignent toujours pas les objectifs recherchés par le législateur, soit en raison de l'incompréhension des intervenants du milieu, soit à cause de leur refus de privilégier l'intérêt collectif. D'autres règles, par ailleurs, nécessitent selon nous des assouplissements.

Plusieurs acheteurs d'unités en copropriété s'alimentent encore d'idées préconçues sur la vie en copropriété et acquièrent d'abord le rêve que les promoteurs leur font trop souvent miroiter : devenir copropriétaire signifie l'accès au statut de propriétaire, sans le moindre souci ni tracas, en limitant au strict minimum les charges communes[5].

La réalité est cependant toute autre et nous sommes d'avis qu'une nouvelle intervention législative s'avère nécessaire, à brève échéance, afin de clarifier, resserrer ou assouplir, selon le cas, divers aspects de la législation. Cela permettrait de mettre fin, notamment, à certaines pratiques de la part des promoteurs et, en définitive, mieux protéger les copropriétaires pour qui l'achat d'une unité en copropriété peut représenter l'investissement le plus important de leur vie.

D'ailleurs, nous remarquons que les législations étrangères sur lesquelles s'est basé le législateur, en 1994, ont évolué depuis ce temps. La loi française, en particulier, a été amendée à de multiples reprises, afin d'introduire de nouvelles mesures de protection pour les copropriétaires, s'adapter à de nouvelles tendances ou réprimer des abus. Mentionnons seulement la « *Loi Carrez* » du 18 décembre 1996, qui a introduit l'obligation de spécifier, dans l'avant-contrat ou le contrat notarié, la superficie de toute unité de copropriété faisant l'objet d'une vente, ou la « *Loi SRU* »[6] et son décret d'application du 27 mai 2004[7], qui ont modifié à plusieurs égards la *Loi no. 65-557 du 10 juillet 1965*[8].

---

[5] Michel PARADIS, « Idées préconçues sur la vie en copropriété : comment déjouer les préjugés attachés à la détention d'un appartement divis », dans *Développements récents en copropriété divise,* vol. 237, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, 181, p. 202.

[6] *Loi no. 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.*

[7] *Décret no. 2004-479 du 27 mai 2004.*

[8] Voir en annexe, un texte rédigé par Me Olivier J. Brane, avocat parisien, faisant état des nombreuses modifications apportées à la *Loi no. 65-557 du 10 juillet 1965*.

Par ailleurs, en Ontario, une toute nouvelle loi entrait en vigueur en mai 2001[9], introduisant d'importantes modifications à la législation antérieure, notamment en ce qui concerne les fonds de prévoyance (« reserve funds »), en obligeant dorénavant toutes les copropriétés, de façon détaillée par règlement, à effectuer régulièrement des études de fonds de prévoyance et à élaborer un plan de financement pour les réparations majeures et le remplacement futur des parties communes[10]. Cette législation a aussi fait l'objet de modifications ponctuelles depuis lors.

Dans le présent mémoire, le RGCQ expose sa position sur les améliorations qu'il estime nécessaires à la législation québécoise, afin de mieux encadrer la copropriété divise. Cette mise à niveau de notre régime juridique doit prendre en considération, d'une part les problèmes spécifiques au vieillissement et à la dégradation croissante de cet habitat, d'autre part venir en aide aux copropriétés et aux personnes qui y habitent, en rehaussant l'information et la protection des copropriétaires et acquéreurs éventuels. Il en résultera une amélioration de la confiance du public envers ce mode de propriété.

[9] *Condominium Act* de 1998, S.O. 1998, c. 19.
[10] Articles 93 et suivants, *Condominium Act*, S.O. 1998, c. 19; articles 27 à 33, *Ontario Regulation 48/01.*

CHAPITRE 1 : AMÉLIORER L'INFORMATION AUX ACHETEURS

1.1 Constats et conséquences

Le *Code civil du Québec* a introduit, en 1994, certaines dispositions visant une meilleure protection des acheteurs d'immeubles neufs[11]. À cet égard, en matière de copropriété divise, l'obligation de fournir au promettant acheteur une **note d'information** constituait une innovation intéressante. Cette obligation ne vise toutefois que les immeubles de 10 unités d'habitation et plus. Par surcroît, cette obligation demeure trop souvent ignorée par les promoteurs, qui omettent ou négligent de s'y conformer, en tout ou en partie, sans que cela n'entraîne la moindre conséquence. Les copropriétaires achètent souvent sous de fausses représentations (budget prévisionnel insuffisant, superficie réelle différente de celle annoncée par le promoteur, insonorisation insuffisante, etc.), ce qui entraîne du mécontentement et occasionne des litiges.

Par ailleurs, en ce qui concerne les copropriétés existantes, soulignons la difficulté qu'éprouvent généralement les acquéreurs éventuels à se renseigner adéquatement au sujet de l'état de l'immeuble et sur les éléments entourant la gestion de la copropriété. Mise à part la question des charges communes impayées[12], l'information disponible pour ces consommateurs ne leur permet habituellement pas de prendre une décision éclairée. Voici quelques exemples pour illustrer nos propos :

- Il n'existe pas de comptabilité normalisée. En effet, il n'y a aucune obligation pour les copropriétés de tenir leur comptabilité selon des règles précises. Les états financiers ne sont pas sujets à la vérification ou à l'examen par un expert comptable. Ainsi, les copropriétaires et acquéreurs éventuels ne peuvent souvent pas apprécier l'évolution de la trésorerie de l'immeuble, d'une année à l'autre, poste par poste, et se faire une idée juste de l'état des finances de la copropriété.
- Les procès-verbaux d'assemblées, lorsqu'ils sont disponibles, ne permettent pas toujours de déceler le véritable « pouls de la copropriété » ou l'état des règlements en vigueur dans l'immeuble[13].

[11] Articles 1785 et suivants C.c.Q.

[12] L'amendement à l'article 1069 C.c.Q., en 2002, a résolu un grave problème de récupération des charges communes impayées, auquel les syndicats de copropriété étaient confrontés auparavant. Le RGCQ, qui est à l'origine de cette modification législative, souligne qu'il s'agit toutefois du seul changement apporté aux règles concernant la copropriété divise depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec,* en janvier 1994.

[13] L'article 1060 C.c.Q., prévoit que seules les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété ou à l'état descriptif des fractions doivent désormais être publiées au registre foncier. Cette disposition a eu des effets pervers quant à l'information disponible aux copropriétaires ou

- Par ailleurs, les certificats d'état de l'immeuble et les études du fonds de prévoyance sont rarement disponibles, malgré le fait qu'ils soient des outils indispensables à la bonne gestion de la copropriété.

En résumé, le RGCQ constate qu'une part importante des problèmes vécus en copropriété provient d'un manque d'information des acheteurs potentiels, copropriétaires, membres de conseil d'administration ou gestionnaires de copropriété. Que ce soit au niveau de l'entretien courant de l'immeuble et des coûts qui s'y rattachent, des coûts inhérents à la mise en place d'un fonds de prévoyance ou encore de la situation financière du syndicat, l'incompréhension ou l'ignorance du public est frappante.

Il en résulte que l'acquisition d'une unité de copropriété peut constituer encore aujourd'hui, une aventure périlleuse pour le consommateur!

1.2 Les propositions du RGCQ

Le RGCQ préconise d'abord que l'information disponible aux acheteurs potentiels soit améliorée et augmentée. Pour ce faire, il faudrait accroître les obligations de divulgation à l'égard de l'état du bâtiment et de ses besoins financiers, tant de la part des promoteurs, pour les immeubles neufs, que des conseils d'administration de syndicats, pour les immeubles existants. Plusieurs législations étrangères imposent d'ailleurs de telles obligations d'information et de renseignement[14].

Pour une meilleure compréhension, nous avons donc cru bon de distinguer nos propositions de la façon suivante :

---

aux acquéreurs potentiels : la qualité rédactionnelle généralement médiocre des amendements au règlement de l'immeuble, ainsi que la tenue chaotique des registres, rendent difficile toute recherche visant à connaître la portée de la réglementation dans une copropriété.

[14] À titre d'exemples, l'Ontario a prévu des obligations de divulgation s'adressant aux promoteurs de nouveaux immeubles (« Disclosure Statement », articles 72 à 75, *Condominium Act*, S.O. 1998; article 17, *Ontario Regulation 48/01*), ainsi qu'à tout syndicat dans les immeubles existants (« Status Certificate », articles 76 et 77, *Condominium Act*, S.O. 1998; article 18, *Ontario Regulation 48/01*). La Californie prévoit l'obligation, pour le syndicat, de remettre à tout copropriétaire qui s'apprête à vendre son unité et qui en fait la demande écrite, une copie de tous les documents constitutifs, les états financiers, le budget et l'état du fonds de prévoyance, un certificat relatif aux charges communes régulières se rapportant à l'unité, à tout défaut de paiement de ces charges, à toute cotisation spéciale votée ou à venir, ainsi que l'énumération et la description de tout vice ou défaut que le syndicat envisage de réparer, et toute réclamation déposée auprès du syndicat en regard à ces défauts ou vices (article 1368 a) *California Civil Code).*,

a) quant aux immeubles neufs :

1.2.1 Généraliser l'obligation de fournir une note d'information :

Actuellement, l'obligation de remettre une note d'information ne s'applique qu'au « promettant acheteur » et aux immeubles comportant ou faisant partie d'un ensemble qui comporte au moins 10 unités de logement[15].

Il existe ainsi au Québec deux catégories de consommateurs : ceux qui promettent d'acheter dans une copropriété d'au moins 10 unités de logement, et les autres, ce qui nous apparaît inéquitable. Nous sommes d'avis que ce type de discrimination, quant au devoir d'information du vendeur professionnel, est totalement inadéquat. L'obligation de fournir une note d'information devrait être étendue à tous les immeubles neufs en copropriété, quels qu'ils soient, d'autant plus qu'une portion considérable du marché québécois de la copropriété est constituée d'immeubles comportant moins de 10 unités de logement.

De plus, cette obligation ne bénéficie actuellement qu'aux « promettant acheteurs », c'est-à-dire aux consommateurs qui ont déjà signé un contrat préliminaire. Idéalement, nous croyons que la note d'information devrait également être fournie à tout consommateur intéressé, même avant la signature du contrat préliminaire, afin de lui permettre d'évaluer plus sereinement l'achat projeté. Après la signature du contrat préliminaire, il sera parfois trop tard pour se dédire, d'autant plus que la « pénalité » prévue à l'article 1786 C.c.Q. peut s'avérer un obstacle.

1.2.2 Renforcer la qualité de l'information communiquée aux consommateurs :

- *Budget prévisionnel*[16]

Préparé par le promoteur, ce document doit nécessairement prévoir tous les postes des dépenses auxquelles le syndicat sera confronté au cours de sa première année d'existence[17].

[15] Article 1787 C.c.Q.

[16] L'article 1788 C.c.Q. prévoit, entre autres, que la note d'information « *fait état du budget prévisionnel* ».

[17] Il s'agit, en somme, des frais d'entretien, frais pour la préparation des registres, les services publics, l'assurance de l'immeuble et l'assurance responsabilité du syndicat, les frais de gestion et d'administration, ainsi que les frais de démarrage (dont les honoraires du professionnel du

Or, dans les faits, tel budget s'avère généralement inadéquat. Il est donc fréquent de constater que, dès la « passation des pouvoirs » aux nouveaux administrateurs de la copropriété, ces derniers doivent établir un nouveau budget, plus réaliste. Cela a pour conséquence d'accroître substantiellement le fardeau financier des copropriétaires, pour faire face aux charges d'opérations courantes ou au fonds de prévoyance.

Il s'agit là d'un irritant majeur et nous sommes d'avis que des mesures coercitives devraient être prévues dans la législation, afin d'obliger les promoteurs à présenter aux acquéreurs un budget prévisionnel réaliste. Avant 1994, plusieurs déclarations de copropriété prévoyaient que tout déficit d'exploitation, pendant l'administration provisoire, devait être assumé par le promoteur. Il y aurait sans doute lieu d'introduire une mesure analogue dans la loi même[18].

- *La déclaration de copropriété*

L'article 1788 (2) du *Code civil du Québec* prévoit qu' « *une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété* (…) *et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état d'ébauche, doit être annexé à la note d'information* ».

Les *Commentaires du ministre de la Justice* mentionnent, quant au second alinéa de l'article 1788 C.c.Q., qu' « *en précisant que ces documents sont requis même s'ils ne sont qu'à l'état de projet, on couvre les cas fréquents où les documents définitifs ne sont pas disponibles tant que les travaux de construction ne sont pas terminés* ».

Nous sommes en mesure de reconnaître que, dans de nombreux cas, comme lors de ventes sur plans, la déclaration de copropriété ne soit pas complètement rédigée, jusque dans ses moindres détails. Cependant, nous sommes d'avis que dans tous les cas, sans exception, les consommateurs devraient être en mesure de prendre connaissance du texte définitif de la déclaration de

bâtiment qui procédera à l'inspection pré-réception des parties communes et ceux versés pour la confection de l'étude du fonds de prévoyance).

[18] À titre comparatif, l'Ontario prévoit que le « déclarant » (i.e. le promoteur) doit rendre compte au syndicat de l'état budgétaire couvrant la période d'un an suivant la publication de la déclaration de copropriété et lui verser « *la fraction du montant réel total des dépenses communes engagées pour la période couverte par l'état budgétaire* (…) *qui dépasse le montant total inscrit au budget* » (article 75 (2), *Condominium Act.* S.O. 1998, c. 19).

copropriété avant de signer le contrat de vente chez le notaire, et non seulement un résumé.

Au même titre que le promettant acheteur d'une unité existante peut formuler son offre d'achat de façon conditionnelle à un examen satisfaisant de la déclaration de copropriété et autres documents pertinents, les acheteurs potentiels dans un immeuble neuf devraient bénéficier de la même protection. La marge, entre un résumé de la déclaration de copropriété et le document définitif, est trop vaste pour affirmer, à l'heure actuelle, que ces personnes acquièrent leur unité de façon éclairée et en toute connaissance de cause.

- *Caractéristiques de l'immeuble*

Par ailleurs, l'article 1786 C.c.Q. indique que le contrat préliminaire doit contenir, notamment, « *les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble* ». Or, le RGCQ note qu'à cet égard, certaines informations relatives aux « caractéristiques de l'immeuble » font souvent problème. Il s'agit de la **superficie des unités** et de **l'insonorisation.**

Les défauts de « contenance » ou de **superficie** des unités vendues sont assez fréquents dans la pratique et constituent un irritant pour tous ceux qui en sont victimes. De plus, les indemnités versées par les tribunaux s'avèrent généralement minimes, par rapport au préjudice subi. Or, comme il n'existe pas de méthode standardisée pour déterminer la superficie des unités, certains promoteurs incluent les balcons dans la superficie habitable. D'autres présentent la « superficie brute », sans spécifier la part associée aux murs porteurs, mitoyens ou séparateurs, ou encore aux parties communes telles que les colonnes structurales situées dans l'unité d'habitation.

De telles situations contribuent à répandre de mauvaises impressions sur les copropriétés. Il faudrait déterminer avec précision le mode de calcul de la superficie d'une unité résidentielle, afin que l'acheteur potentiel comprenne clairement ce qu'il achète. Il nous semble que la superficie habitable nette de la partie privative (excluant le balcon, généralement partie commune à usage restreint) serait la meilleure mesure et qu'il faudrait également prévoir un mode de calcul simple des indemnités aux acheteurs, à l'instar de la loi française.

En effet, le RGCQ estime que le législateur devrait s'inspirer notamment de la « *Loi Carrez* » du 18 décembre 1996, qui, en France, a introduit l'obligation de spécifier, dans l'avant-contrat ou le contrat notarié, la superficie de toute unité de copropriété faisant l'objet d'une vente, à défaut de quoi des indemnités « pré-calculées » sont dues aux victimes, dès lors que la différence de superficie est de 5% ou plus. L'indemnité est une réduction du prix de vente proportionnelle à la différence de surface[19].

Quant aux **normes acoustiques,** elles sont la plupart du temps camouflées sous le vocable « insonorisation supérieure », dans la publicité des promoteurs, ce qui ne veut strictement rien dire. Nous sommes d'avis que le législateur devrait exiger que des informations adéquates (devis acoustique ou autres) soient obligatoirement fournies dans le contrat préliminaire ou la note d'information[20]. Qui plus est, des normes acoustiques plus rigoureuses devraient être imposées pour toutes les nouvelles constructions. Les problèmes reliés à l'insonorisation insuffisante des immeubles en copropriété sont nombreux et faisaient partie des irritants fréquemment soulignés dans le cadre de la consultation menée par le RGCQ auprès de ses membres, à l'automne 2009.

Enfin, le législateur devrait être plus précis quant aux documents à fournir et imposer des sanctions sévères en cas d'informations erronées ou manquantes, dans la note d'information, pouvant aller jusqu'à la suspension ou au retrait de la licence d'entrepreneur, le cas échéant, lorsqu'en présence d'informations fausses ou trompeuses équivalant à un dol[21].

Nous sommes d'avis que la Régie du bâtiment devrait être appelée à exercer un rôle plus actif à cet égard, entre autres en informant les consommateurs qu'ils peuvent porter plainte contre de tels titulaires de licence.

---

[19] Article 46 de la *Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965,* tel qu'introduit par la *Loi no. 96-1107 du 18 décembre 1996*. L'action en diminution de prix doit être intentée par l'acquéreur « *dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente* », sous peine de déchéance.

[20] La France a mis en place un ensemble de garanties visant la qualité des constructions, incluant une garantie d'isolation phonique (bruits aériens, bruits d'impact, etc.), par laquelle le promoteur ou le vendeur est garant de la conformité aux normes réglementaires pour une période d'un an à l'égard du premier occupant (article 111-11 (3) *Code de la construction et de l'habitation*).

[21] L'article 70 (12) de la *Loi sur le Bâtiment,* L.R.Q., c. B-1.1, prévoit que la Régie du bâtiment peut suspendre ou annuler une licence, lorsque son titulaire « *a agi de telle sorte qu'il ne se mérite plus la confiance du public selon la Régie* ».

b) quant aux immeubles existants :

1.2.3 Renforcer les obligations de divulgation aux acheteurs :

Le RGCQ considère que l'information offerte aux acheteurs dans une copropriété serait de meilleure qualité si, lors de toute transaction, ces derniers pouvaient se procurer des informations et une documentation analogues à celles mentionnées au « Status Certificate » mis en place en Ontario[22]. Il y aurait lieu, selon nous, d'instaurer un système semblable au Québec.

De plus, nous sommes d'avis que le notaire qui reçoit les actes de vente d'unités de logement, en tant qu'officier public, devrait être davantage impliqué dans la transmission d'information. Agissant comme « régulateur » de la transaction, il devrait procéder, préalablement à la signature, à un véritable « audit », c'est-à-dire une vérification de tous les aspects juridiques de la copropriété, signaler tout problème ou adresser une mise en garde aux acheteurs, le cas échéant. Sans nécessairement s'en porter garant, le notaire devrait s'assurer que toutes les informations et documents pertinents à la transaction (certificat d'assurance, certificat d'état de l'immeuble, étude du fonds de prévoyance, plan de financement des travaux, normes acoustiques de l'immeuble, plan cadastral, certificat de localisation de la partie privative et des parties communes de l'immeuble, etc.) ont été remis à l'acheteur, en plus de la déclaration de copropriété, les états financiers, le budget, l'état des charges communes à venir, etc.

1.2.4 Instaurer des normes minimales standardisées de comptabilité :

Le législateur devrait imposer que la tenue de la comptabilité des copropriétés, ainsi que la confection des états financiers, soient normalisées, en fonction de règles simples mais précises respectant les règles de l'art. De plus, la vérification ou l'examen par un expert comptable devrait être exigé, afin de permettre aux copropriétaires et aux acquéreurs éventuels de disposer d'informations claires et cohérentes sur l'état des finances des copropriétés.

[22] Articles 76 et 77, *Condominium Act*, S.O. 1998. L'article 18, *Ontario Regulation 48/01* prévoit que le « Status Certificate » doit être rédigé sur le Formulaire 13 et que le coût maximal que le syndicat peut réclamer, pour la confection de ce formulaire, y compris la documentation afférente, est de 100$, taxes incluses.

CHAPITRE 2 : L'ADMINISTRATION PROVISOIRE

2.1 Constats et conséquences

Dès qu'une copropriété est constituée, qu'il s'agisse d'un immeuble neuf ou d'un immeuble ancien, un administrateur provisoire est désigné dans le règlement d'immeuble, par le promoteur[23].

L'administrateur provisoire exerce ses fonctions jusqu'à l'assemblée des copropriétaires qui élira le nouveau conseil d'administration, après la « *perte de contrôle* » du promoteur sur le syndicat[24].

La gestion de l'immeuble est souvent assurée par un administrateur associé au promoteur. Ce lien de proximité est parfois flagrant, puisqu'on retrouve des déclarations de copropriété désignant carrément le « déclarant » (ou un de ses représentants) à titre d'administrateur provisoire.

Outre cette problématique du manque d'impartialité d'un tel administrateur provisoire, les copropriétaires sont parfois confrontés à une autre difficulté : transiger avec un administrateur provisoire qui n'a pas la qualité juridique d'agir, lorsque le déclarant est une personne morale[25].

Toutes ces situations sont susceptibles de créer des conflits et des dysfonctionnements administratifs dans les copropriétés.

---

[23] Le *Code civil du Québec* prévoit que la naissance d'une copropriété divise survient dès la publication d'une déclaration de copropriété au registre foncier (article 1038 C.c.Q.). Cette publication constitue, par la même occasion, l'événement qui crée la personne morale de droit privé regroupant la collectivité des copropriétaires : le syndicat (article 1039 C.c.Q.). Le règlement d'immeuble mentionne les règles de fonctionnement et d'administration de la copropriété, notamment la composition du conseil d'administration, le mode de nomination, de remplacement ou de rémunération des administrateurs, y compris les «*administrateurs provisoires* » (article 1054 C.c.Q.).

[24] Article 1104 C.c.Q.

[25] Une personne morale ne saurait être valablement nommée administrateur d'une autre personne morale, à moins que la loi ne l'y autorise (art. 304 (2) C.c.Q.). Or, le *Code civil du Québec* ne prévoit pas une telle autorisation en ce qui concerne l'administration d'un syndicat de copropriétaires. Voir à ce sujet : Christine GAGNON, « Le démarrage d'un syndicat de copropriétaires », dans *Développement récents en droit de la copropriété divise,* vol. 288, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, 1, p. 9-10. Or, nous constatons que les Formulaires publiés par la Chambre des notaires sur l'inforoute notariale prévoient, à l'article 104, que « la charge d'administrateur peut être dévolue à toute personne, physique ou morale. Cette personne peut ne pas être un copropriétaire ». Une correction des Formulaires serait requise, ainsi que la diffusion d'un avis aux membres de l'ordre, afin de rectifier la situation.

En effet, malgré le fait que l'administrateur provisoire soit, en principe, appelé à maintenir toutes les normes de probité, loyauté et honnêteté prévues au *Code civil du Québec*[26], nombreux sont les promoteurs (ou leurs représentants, le cas échéant) qui, soit par ignorance des règles de démarrage et de fonctionnement d'une copropriété divise, soit parce qu'ils se perçoivent essentiellement comme « promoteur », au détriment de leurs obligations d'« administrateur », omettent de suivre le cheminement qui s'imposerait pour assurer un démarrage adéquat de la copropriété.

Il en résulte souvent :

- de la confusion au niveau des assurances de l'immeuble, alors que le promoteur conserve son « assurance chantier » en vigueur, au lieu de souscrire des assurances au nom du syndicat;
- un fouillis dans la confection des registres, cette opération étant fréquemment négligée;
- un dysfonctionnement dans la tenue des comptes bancaires de la copropriété;
- l'omission de procéder à une évaluation de l'immeuble, aux fins d'assurances, ou de constituer un certificat d'état de l'immeuble et une étude du fonds de prévoyance, etc.

Cette confusion des genres se répercute également, assez souvent, au niveau de la contribution aux charges communes et de la confection des états financiers. Il en résulte que le démarrage du syndicat s'effectue souvent de façon chaotique et que les copropriétaires recueillent une série de problèmes, lors de la « passation des pouvoirs » et ce pour une longue période de temps.

Ces situations sont particulièrement douloureuses dans les cas où les acheteurs ont bénéficié de politiques d'accès à la copropriété. En effet, lorsqu'on est en présence de ménages ou de personnes à revenus modestes, il est d'autant plus fondamental que la copropriété démarre sur le bon pied, avec un budget réaliste géré de façon professionnelle. Si le démarrage s'effectue de façon chaotique, les copropriétaires risquent de ne jamais pouvoir ajuster leur budget personnel à quelque hausse importante des charges communes ou à une cotisation spéciale.

2.2 Les propositions du RGCQ

L'étape cruciale, dans la vie d'une copropriété, que constitue la période où celle-ci est administrée de façon provisoire, avant la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, devrait être gérée par des personnes physiques, compétentes en gestion de copropriétés, et qui sont totalement indépendantes du promoteur.

[26] Articles 321 et suivants, C.c.Q.

Cela permettrait d'éliminer toutes les situations où, volontairement ou involontairement, les destinées de la copropriété ne sont pas adéquatement gérées.

Le RGCQ recommande donc au législateur québécois d'imposer la nomination d'administrateurs provisoires de copropriété indépendants du promoteur, qui seraient membres d'un ordre professionnel régissant ce métier. Cet administrateur indépendant serait plus apte à mettre en place tous les éléments inhérents au bon démarrage de la copropriété, ainsi que de déterminer, en toute impartialité, le moment où l'assemblée de transition doit être tenue[27].

Subsidiairement, à défaut d'accueillir cette proposition, il y aurait lieu, à tout le moins, de restreindre le contrôle du promoteur sur les destinées de la copropriété, entre sa constitution et cette « passation des pouvoirs » aux copropriétaires. Il faudrait donc limiter la durée de l'administration provisoire et même prévoir que le mandat prendra fin de plein droit si l'assemblée de transition n'a pas lieu dans les délais impartis. De plus, il serait intéressant de s'inspirer des dispositions de la législation ontarienne, prévoyant la nomination de certains administrateurs provisoires élus par les copropriétaires, autres que le déclarant[28].

Signalons également qu'en Ontario, le législateur impose plusieurs obligations au promoteur, nettement plus précises et détaillées que ne le sont nos articles 1104 et suivants C.c.Q., en regard à la reddition de compte et aux documents à remettre au syndicat, lors de la passation des pouvoirs. On y prévoit par surcroît la possibilité pour le syndicat d'obtenir une compensation monétaire pouvant atteindre 10 000$, advenant le défaut du promoteur de se conformer à ses obligations en la matière[29].

---

[27] La nomination d'un administrateur provisoire de copropriété, totalement indépendant du promoteur, serait particulièrement importante dans les copropriétés où les acquéreurs ont bénéficié d'une politique d'accès à la copropriété, comme par exemple le programme Accès Condo de la Société d'Habitation de Montréal.

[28] Les articles 42 et 43, *Condominium Act,* S.O. 1998, c. 19, prévoient notamment des délais plus courts pour la convocation de l'assemblée de « transition », ainsi que la possibilité, dans certaines circonstances, que les copropriétaires autres que le déclarant puissent élire deux administrateurs au sein du premier conseil d'administration.

[29] Article 43 (9), *Condominium Act,* S.O. 1998, c. 19. Ajoutons que les articles 111 à 114, *Condominium Act,* S.O. 1998, c. 19, prévoient également différentes possibilités de résiliation de contrats, conventions de gestion ou de partage de frais conclus avant la perte de contrôle par le promoteur.

CHAPITRE 3 : LA PASSATION DES POUVOIRS

3.1 Constats et conséquences

Le *Code civil du Bas-Canada* ne contenait absolument aucune disposition visant à régir la transmission du contrôle sur le syndicat, exercé par le promoteur à partir de la publication de la déclaration de copropriété. L'introduction des articles 1091, 1092 et 1104 à 1107 du *Code civil du Québec* constituait donc, théoriquement, une amélioration sur la situation antérieure, puisqu'elle comblait un vide juridique.

Malgré tout, peu de promoteurs se conforment, dans les faits, aux quelques prescriptions contenues au *Code civil du Québec,* lorsque vient le temps de procéder à la « passation des pouvoirs », vers une administration contrôlée par les copropriétaires. Plusieurs comprennent mal les principes entourant la gestion et le démarrage d'un syndicat de copropriétaires. Voici quelques exemples tirés de la pratique, afin d'illustrer nos propos :

- Le promoteur omet d'organiser, dans les délais prescrits, l'assemblée de transition, alors qu'il ne détient plus 50% des voix, suite à des ventes d'unités, conservant ainsi la mainmise sur l'administration du syndicat.
- Le promoteur ne maintient pas un registre adéquat de la copropriété, la documentation est parcellaire ou inexistante, au niveau de la comptabilité, des assurances sur le bâtiment, des plans de l'immeuble tel que construit, etc.
- Le promoteur ne paie pas sa part des charges communes redevables pour les unités invendues, faisant parfois compensation avec d'autres dépenses encourues lors de la finalisation des travaux. Cette réalité occasionne beaucoup de difficultés aux futurs administrateurs, confrontés à l'obligation de s'assurer que le promoteur a respecté ses obligations monétaires durant la période d'administration provisoire.

Actuellement, les copropriétaires sont laissés à eux-mêmes, ainsi qu'au bon vouloir des promoteurs. Ainsi, il est impossible pour les copropriétaires de savoir à quel moment précis le promoteur ne détient plus la majorité des voix[30], sans devoir consulter, sur une base régulière, le registre foncier, afin de vérifier si des ventes d'unités ont été publiées. Et encore faudrait-il qu'ils soient en mesure de connaître les quote-parts attribuées à ces fractions, pour effectuer les calculs

[30] L'article 1104 C.c.Q. énonce que « *dans les quatre-vingt-dix jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration. Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les quatre-vingt-dix jours, tout copropriétaire peut le faire ».*

requis. Il est inconcevable que de telles tâches soient implicitement imposées aux copropriétaires.

En somme, la pratique démontre que les quelques indications contenues au *Code civil du Québec*, aux articles 1104 et suivants, sont loin de suffire pour assurer une « passation des pouvoirs » permettant aux copropriétaires de bien prendre en main les destinées de leur copropriété. Ces dispositions sont à la fois imprécises et dénuées de sanctions, de sorte qu'elles ne permettent pas, dans de nombreux cas, aux copropriétaires d'entreprendre, sans heurts et frictions avec le promoteur, l'administration de leur immeuble.

3.2 Les propositions du RGCQ

3.2.1 Professionnaliser la charge d'administrateur provisoire :

Tel que mentionné au chapitre précédent, le RGCQ considère d'abord et avant tout que la nomination d'un administrateur provisoire indépendant du promoteur, faisant partie d'un ordre professionnel régissant ces fonctions, solutionnerait les problèmes de démarrage efficace et de « transition » vers une copropriété contrôlée par les copropriétaires.

3.2.2 Gérer adéquatement les comptes de la copropriété :

Subsidiairement, les obligations s'adressant au promoteur, en regard à la reddition de la gestion des fonds, qu'il doit produire au syndicat lors de la passation des pouvoirs, devraient être beaucoup mieux précisées.

Le législateur québécois pourrait ainsi envisager des mécanismes visant à contrer les problèmes de trésorerie, lors de cette passation des pouvoirs. Il pourrait s'agir d'une pénalité analogue à celle prévue en Ontario[31], ou encore l'obligation pour les promoteurs de fournir un cautionnement d'exécution, en lien avec ses obligations financières envers la copropriété.

3.2.3 Gérer adéquatement les registres de la copropriété :

Par ailleurs, les plans du bâtiment « tel que construit », le manuel d'entretien, le certificat d'état de l'immeuble, le plan cadastral, pour ne nommer que ceux-ci, sont essentiels au syndicat, afin de gérer et entretenir l'immeuble adéquatement dans le futur. Ces documents sont également nécessaires, que ce soit pour le dossier des assurances ou la mise en application d'un plan de garantie, le cas échéant. Qui plus est, le législateur oblige le syndicat à tenir ces documents à la

[31] Article 43 (9), *Condominium Act,* S.O. 1998, c. 19.

disposition des copropriétaires[32]. Ne serait-il pas logique de prendre toutes les mesures requises pour s'assurer que les syndicats les obtiennent sans délai des promoteurs?

Des sanctions sévères devraient donc être prévues, en cas d'inexécution totale ou partielle, comme la possibilité pour le syndicat d'obtenir une compensation monétaire, advenant le défaut du promoteur de se conformer à ses obligations, tel que le prévoit la loi ontarienne[33].

CHAPITRE 4 LE CONTRÔLE DE QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES RÉSIDENTIELS NEUFS

4.1 Constats et conséquences

Depuis plusieurs années, des milliers de copropriétaires ont été confrontés à la piètre qualité de la construction résidentielle neuve. Certaines situations ont mis en péril autant leur sécurité financière que physique. Certains cas spectaculaires ont été rapportés dans les médias, comme les Brises du Fleuve, à Verdun, où la structure générale de l'immeuble a failli, mettant en péril la sécurité des copropriétaires[34].

Cette piètre qualité de la construction des immeubles a forcé le législateur à intervenir.

Le Plan de garantie des immeubles résidentiels neufs – une portée limitée

Ainsi, depuis 1999, le Gouvernement du Québec rend obligatoire le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, pour certains immeubles détenus ou non en copropriété divise[35].

---

[32] Article 1070 C.c.Q.
[33] Articles 42 et 43, *Condominium Act,* S.O. 1998, c. 19.
[34] Il s'agissait d'un bâtiment en béton de 12 étages, érigé en 2001, et dont le toit du stationnement souterrain périphérique du côté sud s'effondra sur de nombreux véhicules, le 7 novembre 2001. Une analyse structurale du bâtiment démontra subséquemment un état de non-conformité généralisée, le bâtiment ne pouvant résister à un tremblement de terre.
[35] *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,* c. B-1.1, r. 0.2.

Ce plan de garantie n'assujettit toutefois que certains bâtiments entièrement nouveaux, détenus en copropriété divise et destinés à des fins principalement résidentielles :

- une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;
- un bâtiment multifamilial de construction combustible;
- un bâtiment multifamilial de construction incombustible comportant au plus quatre parties privatives superposées[36].

Ce règlement s'inscrivait dans la foulée d'une série d'amendements visant une meilleure protection des consommateurs immobiliers, d'abord par le biais de la *Loi sur la protection du consommateur*[37], puis dans le *Code civil du Québec*[38]. Il visait aussi, tel qu'on peut le lire dans un Mémoire du Barreau du Québec, « *à répondre aux inquiétudes des consommateurs face à la qualité trop souvent douteuse de la construction dans le secteur résidentiel et aux nombreuses frustrations qu'ils ont vécues et vivent encore en tentant de faire valoir leurs droits. Malheureusement, le projet reflète la décision politique d'investir beaucoup plus dans le curatif que préventif* »[39].

Une démarche inachevée

Le RGCQ constate, dans la pratique, que *« les inquiétudes des consommateurs face à la qualité trop souvent douteuse dans le secteur résidentiel* » sont encore présentes aujourd'hui. Ce plan de garantie obligatoire n'a pas fait disparaître chez les consommateurs les « *frustrations en tentant de faire valoir leurs droits* ». Ces frustrations sont de deux ordres : la portée de la garantie et les exclusions.

En effet, les nombreuses exclusions du plan obligatoire diminuent sérieusement la portée des protections. Ainsi, ne sont pas couverts :

- les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles;
- tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment, comme le terrassement, les piscines extérieures, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;
- les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment;

---

[36] Article 2 (2), *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,* c. B-1.1, r. 0.2.
[37] L.R.Q., c. P-40.1, au chapitre des pratiques interdites et fausses représentations (articles 219 à 222, 224 à 230, 232, 235, 236, 238 à 243).
[38] Articles 1785 et suivants C.c.Q. (« Des règles particulières à la vente d'immeubles à usage d'habitation »). Voir à ce sujet nos commentaires, au Chapitre 1.
[39] BARREAU DU QUÉBEC, Mémoire sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mars 1996, p. 1.

- la réparation des dommages résultant des sols contaminés, y compris le remplacement des sols eux-mêmes.

Quant à la portée de la garantie, les délais pour en revendiquer l'exécution ne sont pas uniformes. Ainsi, la réception des parties communes ne constitue pas le seul point de départ. Les vices de construction affectant la solidité ou la stabilité du bâtiment doivent plutôt être dénoncés par écrit dans les cinq ans de la fin des travaux. Or, comment peut-on déterminer la fin des travaux, alors que le promoteur conserve la mainmise sur le conseil d'administration durant cette période?

Il existe aussi beaucoup de confusion dans le public, quant à la distinction entre ce qui constitue une « malfaçon », un « vice » ou une « déficience ».

Les plans de garantie optionnels

Pour les immeubles non visés par le plan de garantie obligatoire, il existe d'autres plans « privés » optionnels, offerts sur le marché par des organismes apparentés à ceux qui sont accrédités comme « *administrateurs* » du plan obligatoire.

Bien que les « *administrateurs* » autorisés à gérer le plan obligatoire doivent distinguer clairement, dans leur publicité, les plans optionnels du plan obligatoire, il est parfois impossible pour un consommateur d'apprécier, lors de la signature du contrat préliminaire, si l'immeuble à être construit comportera ou non quatre parties privatives superposées. Cela constitue, dès le départ, une source importante de confusion, d'incompréhension et d'irritation chez les copropriétaires et administrateurs de copropriété.

De plus, les garanties offertes par ces autres plans optionnels diffèrent, à bien des égards, de celles offertes par le plan obligatoire, ce que les consommateurs ignorent. En effet, les exclusions sont légion et le point de départ des garanties se situe généralement lors de l'inscription de la déclaration de copropriété au registre foncier.

Il est donc fréquent de constater que certaines garanties sont déjà échues, au moment de l'élection du nouveau conseil d'administration, de sorte que le RGCQ considère que ces plans optionnels ne confèrent souvent aux copropriétaires qu'une protection illusoire.

Constat commun aux deux types de plan de garantie

Plusieurs témoignages, parmi les membres consultés par le RGCQ lors du sondage de l'automne 2009, mentionnent que les plans de garantie induisent fortement en erreur les consommateurs, quant à la qualité intrinsèque de

l'immeuble. Cette confusion provient notamment de la complexité de ces plans, de l'interprétation restrictive qu'en font les divers administrateurs de ces plans, et du fait qu'il n'existe pas un seul et même plan obligatoire, pour couvrir tous les immeubles[40].
Actuellement, il existe beaucoup de confusion, dans le public, quant à l'établissement du point de départ des différentes garanties offertes par les plans, obligatoire ou « privés ». De même, la distinction entre ce qui constitue une « malfaçon », un « vice » ou une « déficience » n'est pas évidente pour le commun des mortels.

Il arrive donc fréquemment que les copropriétaires laissent écouler les délais prescrits pour en bénéficier, car ils comprennent mal la démarche à suivre pour obtenir les correctifs requis à leur unité d'habitation ou au bâtiment.

4.2 Les propositions du RGCQ

4.2.1 Remplacer les plans de garantie de maisons neuves par une surveillance obligatoire des travaux de construction, par des professionnels du bâtiment.

Le RGCQ est d'opinion que la protection du public serait nettement supérieure si, en lieu et place des « plans de garantie », de nature curative (et encore!), le législateur introduisait une mesure préventive, soit une **surveillance de la qualité du bâti, en cours de construction**, effectuée par des professionnels du bâtiment[41]. L'objectif visant à s'assurer que les bâtiments construits soient conformes et de qualité serait sans doute mieux atteint par une telle mesure.

Instaurer une surveillance de la construction par des professionnels du bâtiment procurerait également l'assurance de doter chaque

[40] Déjà en 1996, le Barreau du Québec reprochait, dans son Mémoire sur le plan de garantie obligatoire, que celui-ci ne couvre pas toutes les copropriétés divises, en excluant notamment les immeubles de construction incombustible de plus de quatre étages : « *Comment expliquer au consommateur qui décide d'acheter une unité dans un édifice de cinq étages qu'il ne sera absolument pas protégé en vertu du plan alors que son voisin, qui opte plutôt pour une maison en rangée ou un condo dans un triplex, lui, le sera? De l'avis du Barreau, une telle distorsion ne se justifie pas et ne devrait pas exister.* (…) *Si les condos en hauteur représentent un risque trop élevé qui se reflèterait dans l'établissement de primes inabordables pour les bénéficiaires - compte tenu que la licence d'entrepreneur octroyée par la Régie du bâtiment couvre toute l'activité de l'entrepreneur sur une base annuelle - il y aurait peut-être lieu de songer à procéder à la pièce »* (page 4).

[41] La France s'est dotée d'une série de mesures, dont l'inspection ponctuelle du processus de construction, avant, pendant et après l'édification, en plus d'exiger des normes de qualité élevées et des assurances dommages d'ouvrage obligatoires.

copropriété des **plans de l'immeuble « tel que construit »**, signés par un professionnel. De tels plans sont rarement préparés ou remis au syndicat, en dépit de l'obligation s'adressant au syndicat, à l'effet de les conserver aux registres de la copropriété[42].

Présentement, le défaut de surveillance des travaux, lors de la construction, fait en sorte que les immeubles sont érigés et que des modifications sont apportées, au gré des besoins du chantier, sans que le syndicat dispose, par la suite, d'un document de référence pour déterminer l'état précis de la construction.

L'absence de plans a aussi des conséquences lors de la **réception des parties communes**, aux fins de la mise en application du plan de garantie des immeubles résidentiels neufs. En effet, comment le professionnel du bâtiment dont les services sont retenus par le syndicat peut-il valablement accepter les travaux et recevoir les parties communes, s'il ne dispose pas du document de référence lui permettant de connaître la portée des travaux réalisés sur l'immeuble?

Il en est de même lorsqu'il s'agit d'établir un fonds de prévoyance. Comment peut-on efficacement évaluer les travaux de remplacement qui seront nécessaires, si l'on ne connaît pas précisément les détails de la construction initiale?

Le RGCQ considère que la surveillance obligatoire des travaux serait considérablement plus efficace, pour rassurer les copropriétaires quant à l'état de l'immeuble dans lequel ils habitent et dont ils devront prendre soin dans le futur.

4.2.2 Subsidiairement, à défaut d'une surveillance des chantiers, mettre en place une assurance dommages décennale obligatoire

À défaut de voir instaurée une telle surveillance obligatoire, le RGCQ propose au législateur de mettre en place une **assurance dommages décennale**, comme il en existe, entre autres, en France[43] ou en Grande-Bretagne[44]. Mieux encore, on pourrait établir à la fois la surveillance des chantiers et l'assurance dommages décennale, comme c'est le cas en France.

[42] Article 1070 C.c.Q.
[43] Introduite en 1978 par la *Loi no. 78-12 du 4 janvier 1978,* dite « Loi Spinetta ».
[44] Dans ce cas, il n'existe pas d'obligation légale, mais le marché des assurances a développé au début des années 1990, un produit semblable, connu sous le vocable « Latent Defects Insurance » ou « Inherent Defects Insurance ».

Il nous semble que de telles mesures seraient nettement plus appropriées, pour garantir la protection des consommateurs, plutôt que le plan de garantie actuel (même s'il était étendu à l'ensemble des copropriétés divises).

4.2.3 Subsidiairement, à défaut de souscrire à nos propositions ci-dessus, simplifier et clarifier le plan de garantie obligatoire, étendre son application à l'ensemble des copropriétés divises et le publiciser davantage

Enfin, à défaut d'instaurer les mesures proposées par le RGCQ, il faudrait simplifier le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'étendre à l'ensemble des copropriétés divises et le publiciser encore davantage[45].

Le RGCQ est d'opinion que tous les consommateurs qui font l'acquisition d'une unité de logement devraient minimalement recevoir une documentation complète identifiant clairement le plan de garantie en cause (obligatoire ou optionnel), leur admissibilité au plan en cause, le cas échéant, ainsi que les principales caractéristiques et limites de ce plan.

4.2.4 Instaurer des mesures spécifiques visant à protéger les acheteurs d'unités dans des bâtiments convertis en copropriété :

Le plan de garantie obligatoire actuel ne s'applique qu'aux immeubles « entièrement neufs ». Ainsi, les anciennes habitations, usines, écoles ou églises converties en copropriétés divises, ne sont aucunement visées par ce plan. Il s'agit là d'une autre application du principe « deux poids – deux mesures », ce qui nous apparaît inéquitable, alors que la surveillance des travaux (ou l'assurance dommages décennale) protègerait tous les acquéreurs.

Qui plus est, nous pouvons constater, dans la pratique, que plusieurs promoteurs profitent de l'absence de contrôle ou de règles protégeant les acheteurs, pour leur faire miroiter que les travaux de « conversion » leur procurent un immeuble « quasiment neuf », alors que ce n'est généralement pas le cas.

[45] Le RGCQ reconnaît et salue les efforts déployés ces dernières années par la Régie du bâtiment, pour faire connaître le plan obligatoire actuel. Malheureusement, nous constatons quotidiennement que cette diffusion d'information demeure insuffisante pour assurer une protection minimale des copropriétaires. Des mesures additionnelles devraient être prises pour que les copropriétaires disposent de toute l'information nécessaire aux moments cruciaux du processus : lors de la signature du contrat préliminaire, lors de l'inspection pré-réception, lors d'une décision de l'administrateur du plan.

> Il arrive fréquemment que les acheteurs dans des immeubles convertis se bercent d'illusion et se croient à l'abri des soucis, alors que la structure ou l'enveloppe extérieure de l'immeuble accuse l'usure de nombreuses années, dès la naissance de la copropriété[46], au point qu'il faudrait déjà détenir un fonds de prévoyance bien garni, parce que des travaux majeurs seront requis à brève échéance.
>
> Des mesures particulières devraient être envisagées par le législateur, pour protéger les acheteurs lors de conversions d'immeubles existants en copropriété divise, parce que les règles actuelles ne prévoient absolument rien à cet égard.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Pour clore ce chapitre, ajoutons que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada. À titre de premier assureur hypothécaire au Canada, elle permet aux emprunteurs d'acheter une habitation en versant une mise de fonds d'aussi peu que 5%.

Pour mitiger le risque relié à la qualité de la construction, elle exige un plan de garantie de maisons neuves. Or, dans le cas des immeubles en copropriété non couverts par le plan obligatoire, la protection offerte ne peut s'inscrire dans les objectifs qu'elle vise. À cet égard, le RGCQ recommande que la SCHL n'assure pas de prêts hypothécaires, pour des copropriétés neuves qui ne sont pas assujetties au plan de garantie obligatoire ou qui n'auraient pas fait l'objet d'une surveillance de chantier, par des professionnels du bâtiment.

CHAPITRE 5 : LES ASSURANCES

5.1 Constats et conséquences

Parmi les principales modifications dans la réforme du *Code civil du Québec*, au chapitre de la copropriété divise, figure l'introduction d'une obligation, pour tous les syndicats de copropriété, d'assurer tout l'immeuble, y compris les parties

[46] C'est-à-dire lors de la publication de la déclaration de copropriété (article 1038 C.c.Q.).

privatives, contre les risques usuels tels le vol ou l'incendie. Le montant de cette assurance doit correspondre à la « *valeur à neuf* » de l'immeuble[47].
Cette obligation est en fait un corollaire à la mission première du syndicat, visant la conservation de l'immeuble[48]. Il s'agit néanmoins d'une situation particulière, puisque l'intérêt assurable dans tout l'immeuble est conféré à une personne morale qui n'est pas propriétaire, ni des parties communes, ni théoriquement des parties privatives[49].

Le syndicat pourrait même assurer les améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative, mais il n'y est pas tenu. Il revient à chacun des copropriétaires de contracter une assurance couvrant ces améliorations, ainsi que leur propre responsabilité civile. Plusieurs copropriétaires omettent toutefois de le faire, ce qui occasionne énormément de problèmes, lorsque survient un sinistre (mentionnons seulement les dégâts aux parties communes ou à d'autres unités, causés par un chauffe-eau ou un autre accessoire défectueux, tel un robinet ou une douche).

L'intention du législateur, selon les *Commentaires du ministre de la Justice*, était d'« *éviter les problèmes juridiques et pratiques liés aux assurances insuffisantes, à la responsabilité des réparations en cas de sinistre, aux conflits entre experts relativement à l'évaluation du préjudice, etc.* »[50]. Seize ans plus tard, il y a lieu de constater que plusieurs problèmes pratiques subsistent, en dépit de cette intention, et que ces objectifs n'ont été atteints que partiellement.

L'insuffisance de couverture

Nous remarquons fréquemment, dans la pratique, des cas d'insuffisance de couverture d'assurance, provenant notamment du fait que le syndicat n'a pas assuré l'immeuble pour la « valeur à neuf ». Le fardeau d'établir la valeur à neuf de l'immeuble repose actuellement sur le conseil d'administration du syndicat

[47] L'article 1073 C.c.Q. prévoit également que le syndicat doit contracter une assurance couvrant sa responsabilité civile envers les tiers. En comparaison avec la loi ontarienne, les articles 1073 à 1075 C.c.Q. demeurent imprécis et peu détaillés. Ainsi, l'article 99 (2) du *Condominium Act*, S.O. 1998, c. 19, définit « *risques graves* » comme signifiant « *le feu, la foudre, la fumée, la tempête, la grêle, l'explosion, l'eau, la grève, l'émeute ou l'agitation populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule, les actes de vandalisme ou de malveillance* », alors que l'article 1073 C.c.Q. mentionne uniquement « *les risques usuels, tels le vol et l'incendie* ». Autre exemple : les articles 99 (7) et 105 du *Condominium Act*, S.O. 1998, c. 19, spécifient que le montant de la franchise d'assurance doit être « raisonnable », alors que le *Code civil du Québec* est totalement muet à cet égard. Ce silence amène parfois des situations où des administrateurs acceptent ou se font imposer des montants de franchise trop élevés. L'adoption de règles québécoises plus précises et détaillées serait avantageuse, en vue d'une meilleure protection des copropriétaires et administrateurs d'une copropriété.
[48] Article 1039 C.c.Q.
[49] Sous réserve de la possibilité pour le syndicat d'acquérir une fraction dans l'immeuble, par exemple l'appartement pour loger le concierge résident.
[50] Commentaires du ministre de la Justice, à propos de l'article 1073 C.c.Q.

qui, assez souvent, omet de s'adresser à un évaluateur agréé pour l'établir avec précision. On se fie plutôt aveuglément aux seules affirmations du courtier ou de l'assureur à l'effet que la « valeur à neuf » est comprise dans le produit proposé, sans autre vérification.

Or, le RGCQ constate que nombre de courtiers d'assurance ne comprennent pas suffisamment les règles d'assurance de copropriété divise, en particulier l'obligation d'assurer l'immeuble pour la « valeur à neuf ». Qui plus est, nous constatons qu'une majorité de polices d'assurance excluent spécifiquement l'insuffisance de couverture, dans l'assurance responsabilité des administrateurs du syndicat, ce qui nous apparaît totalement inéquitable pour ces derniers.

Nous déplorons aussi le fait qu'il existe, en définitive, une incongruité entre les exigences prévues à l'article 1073 du *Code civil du Québec,* soit d'assurer pour la « valeur à neuf » (c'est-à-dire une couverture à 100%), alors que les produits d'assurance disponibles sur le marché appliquent systématiquement la « règle proportionnelle » à 80% ou 90%. De plus, les produits d'assurance présentement offerts ne prévoient pas d'office une couverture pour les honoraires professionnels des intervenants impliqués dans la reconstruction d'un immeuble, après sinistre (l'architecte et/ou l'ingénieur, pour préparer les plans de reconstruction, l'arpenteur-géomètre, s'il faut reconstituer des certificats de localisation, voire même le cadastre, le cas échéant, etc.).

Or, si le législateur exige d'assurer pour la « valeur à neuf », il faudrait que ces coûts et honoraires soient également couverts par l'assurance, afin de véritablement assurer une telle « valeur à neuf ».

En fait, nous constatons que les produits d'assurance offerts aux copropriétés s'apparentent à l'assurance d'entreprise, plutôt que résidentielle. Il en résulte des conditions de couverture et des exclusions qui ne cadrent pas, de façon efficace, avec les besoins d'assurance des syndicats. La non-couverture des administrateurs du syndicat, en cas d'insuffisance de couverture sur l'immeuble, n'est qu'une autre illustration de cette lacune.

Enfin, il n'existe aucune homogénéité entre les produits offerts par les différents assureurs, au chapitre de l'assurance responsabilité civile des administrateurs, de sorte qu'il s'avère très difficile, pour le commun des administrateurs bénévoles dans une copropriété, de connaître la couverture qui s'applique selon telle ou telle police.

Conflits d'assurances, en ce qui concerne les améliorations aux parties privatives

Il s'avère particulièrement difficile, dans la pratique, de distinguer entre ce qui constitue une « amélioration apportée à la partie privative », relevant de

l'assurance détenue par le copropriétaire, et ce qui relève de l'assurance du syndicat. Ces difficultés proviennent notamment du fait que le syndicat ne dispose souvent pas des plans de l'immeuble « tel que construit », ou encore parce que plusieurs « améliorations » apportées par les copropriétaires au fil des ans, aux parties privatives, ne sont pas dénoncées ou rapportées aux registres de la copropriété.

La question des « améliorations » aux parties privatives constitue donc une vaste zone grise et il en résulte parfois des conflits entre les assureurs, lorsque survient un sinistre, ce qui retarde d'autant l'indemnisation des victimes.

Copropriétaires mal ou pas assurés

Par ailleurs, nous remarquons aussi que plusieurs copropriétaires sont souvent mal assurés : ou bien ils ne souscrivent aucune assurance, croyant erronément que l'assurance du syndicat couvre absolument tout, ou bien ils assurent toute leur partie privative, et non seulement les améliorations qui y sont apportées, de sorte qu'il y a dédoublement de primes.

Qui plus est, l'incertitude entourant les « améliorations » aux parties privatives, en l'absence d'un point de départ précis, comme les plans de l'immeuble « tel que construit » ou un « *Standard Unit Certificate* », fait en sorte que des copropriétaires de 2^{e} ou 3^{e} génération sont souvent incapables d'apprécier leur couverture d'assurance, ne sachant pas quelles ont été les améliorations apportées antérieurement à leur partie privative.

Incompréhensions entourant le rôle du fiduciaire

Enfin, on constate une grande incompréhension quant au rôle du fiduciaire d'assurance. Celle-ci provient notamment de l'absence de définition, à l'article 1075 C.c.Q., de ce qui constitue une « perte importante ».

En définitive, le RGCQ estime que l'assurance en copropriété divise constitue une spécialité, mais que peu de courtiers d'assurance ont vraiment développé une expertise pointue en ce domaine. Jumelé à l'incompréhension des copropriétaires quant aux assurances, nous constatons que les Québécois achètent d'abord et avant tout une prime, plutôt qu'un produit adapté aux besoins, tels que l'exige le législateur. Le milieu même du courtage ne serait pas totalement étranger à ce constat, d'ailleurs.

5.2 Les propositions du RGCQ

Le RGCQ estime que les dispositions du *Code civil du Québec* concernant les assurances ont besoin d'être grandement précisées et détaillées, à l'instar de la

loi ontarienne[51]. La situation est cependant telle qu'il faudrait, à notre avis, plus que des précisions dans la loi. Il faudrait également que l'industrie de l'assurance s'adapte aux besoins des copropriétés et aux exigences du législateur. Les propositions du RGCQ au chapitre des assurances sont donc les suivantes :

5.2.1 Entreprendre les discussions, études et travaux nécessaires, de concert avec le Bureau d'assurance du Canada, afin que l'industrie de l'assurance adapte son produit en fonction des exigences de la loi :

Le RGCQ estime qu'un vaste travail de coordination serait nécessaire, afin d'obtenir une meilleure concordance entre les exigences prévues dans la loi, au chapitre des assurances, et ce qui est offert sur le marché, ainsi qu'une plus grande cohérence parmi les assureurs.

5.2.2 Améliorer la formation des courtiers d'assurance en ce qui concerne les besoins des syndicats de copropriété :

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) devrait être mise à contribution et assurer un *leadership*, quant à la mise en place d'une formation spécialisée des courtiers, en regard aux règles spécifiques à la copropriété divise, ainsi qu'en ce qui a trait à la déontologie. Il faudrait règlementer l'accès à ce secteur spécifique des assurances aux courtiers ayant reçu les cours de formation spécifiques à la copropriété.

5.2.3 Confier aux courtiers d'assurance l'obligation d'exiger une évaluation de l'immeuble par un professionnel, afin de déterminer sa « valeur à neuf »:

Nous sommes également d'avis qu'une grande majorité des situations d'insuffisance de couverture d'assurance disparaîtrait si les courtiers d'assurance exerçaient pleinement leur rôle de conseil auprès des consommateurs et exigeaient systématiquement la confection d'un rapport d'évaluation, par un évaluateur professionnel, membre d'un ordre reconnu par la loi.

5.2.4 Instaurer un mécanisme de contrôle, pour départager ce que l'assurance du syndicat couvre (« l'immeuble standard ») des améliorations apportées par les copropriétaires :

Dès la construction d'une copropriété, les promoteurs devraient avoir l'obligation de remplir un document ou certificat, qui énoncerait spécifiquement, pour chacune des unités, l'état de construction devant être considéré comme l' « unité standard ». Ce document ou certificat

[51] Articles 99 et suivants, *Condominium Act*, S.O. 1998, c. 19.

devrait nécessairement faire partie des registres de la copropriété et être remis aux nouveaux administrateurs, lors de la « passation des pouvoirs »[52].

Par la suite, chaque copropriétaire aurait l'obligation de signaler au conseil d'administration tous les travaux et toutes les « améliorations » apportées à l'intérieur de la partie privative (par exemple, un changement d'armoires de cuisine, ou de revêtement de sols, etc.). Une mise à jour annuelle pourrait se faire, par exemple à l'occasion de la tenue de l'assemblée générale annuelle[53].

5.2.5 Prévoir des mécanismes afin d'obliger les copropriétaires à déposer aux registres de la copropriété une copie de leur police d'assurance responsabilité civile :

Le RGCQ propose que le *Code civil du Québec* contienne une obligation spécifique pour que les copropriétaires déposent auprès du syndicat une copie de leur police d'assurance portant sur les améliorations apportées à leur partie privative et leur responsabilité civile.

Une telle mesure aurait pour conséquence d'accélérer le processus d'indemnisation en cas de sinistre. Cela inciterait aussi les copropriétaires, administrateurs et experts en sinistre à être plus ordonnés dans la gestion d'une réclamation.

5.2.6 Prévoir des mécanismes afin d'obliger les copropriétaires à procéder au remplacement de leur chauffe-eau ou aux réparations des composantes dans leur partie privative :

Les problèmes de dégâts d'eau provenant d'un chauffe-eau ou d'un accessoire défectueux sont légion en copropriété divise. Il faudrait prévoir une disposition ou un mécanisme pour obliger les copropriétaires à procéder au remplacement ou à réparer ces composantes situées à l'intérieur de leur partie privative.

Une mesure suggérée pourrait être l'introduction, après les mots « *nécessaires à la conservation de l'immeuble* », à l'article 1066 C.c.Q.,

[52] L'Ontario a prévu un tel mécanisme, communément désigné le « Standard Unit Certificate» : articles 89 (3) et (4), 99 (5) et (6), 43 (5) h) et 56 (1) h), *Condominium Act*, S.O. 1998, c. 19.

[53] L'assemblée annuelle est souvent la seule occasion d'une communication aux copropriétaires en cours d'année. Les administrateurs du syndicat pourraient en profiter pour effectuer une « mise à jour » ou une « révision » des améliorations effectuées à l'intérieur des unités privatives, le cas échéant.

de l'ajout suivant : « *ou qui affectent l'assurabilité de l'immeuble ».* Ceci permettrait, par exemple, l'intervention du syndicat, afin d'effectuer le remplacement d'un chauffe-eau dont la durée de vie est expirée, en lieu et place d'un copropriétaire négligent.

5.2.7 Prévoir la responsabilité d'assumer les coûts d'une surprime d'assurance, pour le copropriétaire fautif ou à l'origine de cette surprime d'assurance :

L'article 1074 C.c.Q. prévoit actuellement que « *la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat* ». Le législateur pourrait ajouter, à cet article, que toute surprime d'assurance occasionnée par un copropriétaire fautif est payable par ce seul copropriétaire, nonobstant la répartition des charges communes prévue à l'article 1064 C.c.Q.

Il s'agirait en somme d'une codification de la jurisprudence en la matière[54].

5.2.8 Préciser le rôle et les conditions d'intervention du fiduciaire d'assurance :

Il y aurait lieu de définir ce qui peut constituer une « perte importante », entraînant l'intervention du fiduciaire d'assurance. La loi ontarienne contient une définition de « *substantial damage* », à savoir « un dommage pour lequel les coûts de réparation sont estimés égaux ou supérieurs à 25% du coût de remplacement de tous les bâtiments et structures situés sur la propriété »[55].

Cette disposition rejoint d'ailleurs ce que l'on retrouve dans certaines déclarations de copropriété. Cependant, la définition d'une « perte importante » n'a pas nécessairement à se limiter à un pourcentage, comme dans la loi ontarienne, car on trouve des pertes qui sont « importantes » en soi, compte tenu du luxe et de la nature des matériaux abîmés ou détruits, même si un certain pourcentage de la valeur de l'immeuble n'est pas atteint.

---

[54] *Hovington* c. *Syndicat des copropriétaires du Domaine du lac inc.*, (2005) R.D.I. 692 (C.Q.). Outre les cas de bris de chauffe-eau ou de dégâts d'eau, un autre exemple pourrait être la location d'unités résidentielles. Ainsi, par analogie avec l'article 1064 *in fine* C.c.Q., relativement à l'utilisation des parties communes à usage restreint, le *Code civil* pourrait prévoir qu'une surprime d'assurance occasionnée par un taux de location d'unités trop élevé selon l'assureur, serait assumée par les copropriétaires qui louent leur unité, et non par l'ensemble des copropriétaires.

[55] Article 123 (2), *Condominium Act*, S.O. 1998, c. 19.

CHAPITRE 6 : LA TENUE DES REGISTRES

6.1 Constats et conséquences

Le *Code civil du Québec* a résolu plusieurs problèmes vécus antérieurement dans les copropriétés, en raison du statut juridique incertain des administrateurs de copropriété. En créant le « *syndicat de copropriété* », doté de la personnalité juridique, le législateur a clarifié certaines zones grises, mais la situation actuelle place du même coup un lourd fardeau sur les épaules des membres de conseils d'administration. En voici certaines implications :

- Le législateur québécois impose aux syndicats de copropriété l'obligation de tenir à la disposition des copropriétaires des registres contenant notamment les nom et adresse de chaque copropriétaire et de leur locataire (s'il y a lieu), les procès-verbaux des assemblées et les états financiers du syndicat[56].

- La loi prévoit également que le syndicat tient à la disposition des copropriétaires divers documents relatifs à l'immeuble ou à la copropriété, entre autres une copie du plan cadastral et les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant (incidemment, la version anglaise de l'article 1070 (2) C.c.Q. ne comporte pas la mention « *le cas échéant* »).

Registre des copropriétaires et locataires

La simple tenue à jour des registres de copropriétaires et de locataires constitue, dans bien des cas, une tâche colossale pour les administrateurs.

Le conseil d'administration doit établir la liste de tous les copropriétaires de l'immeuble. Pour ce faire, il importe que ceux-ci les informent systématiquement des modifications intervenues ou susceptibles de survenir. Les actes de transfert d'une unité de logement ou d'un espace de stationnement privatif, le cas échéant, devraient tous être signalés au syndicat, par le vendeur, l'acquéreur ou encore le notaire instrumentant. Malheureusement, la réalité est toute autre, ce qui crée de l'incertitude quant à la qualité du registre.

Quant aux locations, les administrateurs du syndicat se butent souvent au refus (ou à tout le moins à la procrastination) des copropriétaires de les signaler. Les administrateurs sont ainsi laissés dans l'obscurité totale, lorsqu'ils doivent, par exemple, se prévaloir de l'article 1079 C.c.Q., souvent de façon urgente, à l'encontre d'un locataire qui trouble la tranquillité des lieux, au point parfois de

[56] Article 1070 C.c.Q.

menacer la sécurité des copropriétaires (trafic de drogue, par exemple)[57]. Mentionnons, à cet égard, que l'expérience nous démontre que la présence de locataires, dans une copropriété, est souvent synonyme de problèmes accrus de non-respect du règlement d'immeuble. Un locataire, par définition, ne perçoit pas la vie communautaire que représente la copropriété divise du même œil qu'un copropriétaire résidant. C'est pourquoi les assureurs vérifient régulièrement le pourcentage de locataires dans les immeubles, lors des renouvellements de police, et appliquent des critères de souscription comportant un « seuil de tolérance » quant à la proportion de locataires, au-delà duquel ils se réservent le droit de refuser d'assurer l'immeuble. Il est évident, dès lors, que le conseil d'administration se doit d'être bien informé sur le nombre de locations dans la copropriété[58].

Conservation des documents relatifs à la copropriété

Le conseil d'administration doit conserver l'ensemble des documents relatifs à la copropriété, tels que les procès-verbaux des assemblées, les états financiers du syndicat, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, la déclaration de copropriété et ses modifications, y compris les règlements d'immeuble, ainsi que tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat[59].

Les procès-verbaux et les pièces annexées des réunions du conseil d'administration et des assemblées de copropriétaires font partie des archives de la copropriété. Une gestion rigoureuse de ces documents est essentielle au suivi d'une bonne administration de l'immeuble.

Malheureusement, dans de nombreuses situations, l'archivage des procès-verbaux se révèle incomplet, insuffisant ou inexistant. Il en est souvent de même des pièces annexées aux procès-verbaux, comme la copie de l'avis de convocation et les accusés de réception correspondants, l'ordre du jour et les documents notifiés en même temps, la feuille d'émargement, la feuille de présence, les procurations.

Quant aux copies du plan cadastral ou des plans et devis de l'immeuble « tel que construit », il s'agit certes de documents fondamentaux pour une copropriété, notamment en vue de l'entretien, la réparation et le remplacement des parties

[57] On pourrait également signaler l'exigence, à l'article 1066 (2) C.c.Q., de donner au locataire les avis prévus aux articles 1922 et 1931 C.c.Q. relatifs aux travaux à effectuer à l'intérieur de la partie privative. Comment peut-on donner de tels avis si l'on ne sait pas qui est locataire ?

[58] L'augmentation du pourcentage de copropriétaires louant leur unité résidentielle est susceptible de sous-tendre une fragilisation de la santé financière de la copropriété. Il pourrait s'agir de copropriétaires de première date ne parvenant pas à vendre au prix souhaité, ou encore d'investisseurs moins scrupuleux du bon avenir de la copropriété.

[59] Article 1070 C.c.Q.

communes. Cependant, plusieurs syndicats se heurtent, à cet égard, au refus ou à la négligence des promoteurs de les fournir.

Les modifications au règlement de l'immeuble

Autre irritant important : lors de la réforme du *Code civil du Québec*, l'article 1060 C.c.Q. a modifié le droit antérieur, en prévoyant que seules les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété ou à l'état descriptif des fractions devaient désormais être publiées au bureau de la publicité des droits. Le législateur voulait que les modifications au règlement d'immeuble soient plus simples à réaliser, sans le formalisme antérieur. C'est pourquoi il a prévu que ces modifications n'ont qu'à « *être déposées auprès du syndicat* », c'est-à-dire tout simplement déposées au registre.

On s'aperçoit, après seize ans du régime actuel, que cette simplification des règles de modification du règlement d'immeuble a eu des effets pervers quant à l'information disponible aux copropriétaires ou aux acquéreurs potentiels. En effet, compte tenu de la qualité rédactionnelle généralement médiocre de ces règlements, ainsi que de la tenue pour le moins chaotique des registres de copropriété, il devient souvent très difficile de connaître véritablement l'état de la réglementation dans une copropriété. En raison de ces lacunes, les intervenants ou acheteurs potentiels ne disposent bien souvent que d'une information incomplète ou incertaine, à ce sujet.

En somme, un constat s'impose à l'égard de la tenue des registres du syndicat : ils sont, en général, très mal tenus. Voici des exemples de situations fréquentes :

- les administrateurs bénévoles montrent généralement une bonne volonté mais ne possèdent que rarement tout le temps requis et les connaissances nécessaires pour que cette tâche soit remplie adéquatement. La tenue des registres est donc souvent aléatoire et désordonnée;

- certains administrateurs se croient propriétaires uniques de l'immeuble. Ils contrôlent les documents, limitant indûment ou interdisant carrément l'accès aux copropriétaires, malgré l'article 1070 C.c.Q.;

- la rotation des membres des conseils d'administration, au cours des années, entraîne parfois la disparition des registres de la copropriété, avec le départ d'un des administrateurs sortant.

La plupart de ces problèmes pourraient, à notre avis, être réglés ou atténués assez facilement par le législateur.

6.2 Les propositions du RGCQ

Le RGCQ considère que des mesures législatives devraient être adoptées, afin de venir en aide aux membres des conseils d'administration pour mieux remplir les obligations imposées au syndicat, en ce qui a trait à la tenue de registres et de la documentation de la copropriété.

6.2.1 Obliger les notaires instrumentant à transmettre au syndicat une copie de tout acte d'acquisition publié sur une fraction de la copropriété

Une telle mesure aurait l'avantage d'améliorer (ou à tout le moins d'accélérer) la notification d'une vente d'unité dans une copropriété au syndicat. Cela faciliterait le travail de maintien à jour du registre des copropriétaires, en fournissant par surcroît une information de première qualité quant à l'identité des copropriétaires.

6.2.2 Obliger les copropriétaires à transmettre au syndicat une copie de tout bail de location de leur unité d'habitation

Actuellement, les articles 1057, 1065 et 1066 (2) C.c.Q. ne comportent aucune mesure contraignante. Ils prévoient des obligations, mais n'incluent aucune sanction ou mesure de redressement, en cas de non-observation. Ainsi, l'article 1057 C.c.Q. indique que le règlement d'immeuble ne devient opposable au locataire qu'à compter du moment où il lui a été notifié, soit par le copropriétaire, soit par le syndicat. Mais qu'advient-il si le syndicat n'est pas informé de la location, par le copropriétaire, jusqu'à la survenance d'un fait dommageable?

Le RGCQ propose que la loi précise que le bail ne prenne effet qu'à partir du moment où il serait notifié au syndicat. À défaut de bail écrit, le copropriétaire aurait l'obligation de remplir un formulaire comme c'est le cas en Ontario[60]. Nous sommes d'avis qu'une telle mesure constituerait un incitatif pour le copropriétaire bailleur.

Le législateur pourrait envisager la création, par la Régie du logement, d'un formulaire de bail spécifique à la copropriété divise, comportant une troisième copie qui serait remise au syndicat par le copropriétaire, afin de remplir l'obligation prévue à l'article 1065 C.c.Q.. Ce formulaire comporterait l'accusé de réception, par le locataire, du règlement de l'immeuble et la copie du bail serait conservée aux registres du syndicat.

[60] Article 83 (1) (b), *Condominium Act*, S.O. 1998, c. 19. Voir Annexe 6 du Mémoire.

6.2.3 Obliger les promoteurs à transmettre au syndicat une copie du plan cadastral de la copropriété, ainsi que les plans et devis de l'immeuble « tel que construit »

De tels documents sont fondamentaux pour un syndicat de copropriété, or peu de promoteurs en fournissent une copie, lors de la passation des pouvoirs au nouveau conseil d'administration.

Une obligation en ce sens devrait être créée, à défaut de quoi le promoteur pourrait être susceptible, à l'expiration d'un délai raisonnable de s'exécuter, suite à une demande formelle en ce sens par le syndicat, de voir sa licence d'entrepreneur suspendue ou retirée par la Régie du bâtiment.

Rappelons que l'Ontario a prévu des obligations précises s'adressant aux promoteurs, quant à la remise au syndicat de divers documents lors de la passation des pouvoirs. Le défaut d'agir peut entraîner, entre autres, une pénalité en faveur du syndicat, pouvant atteindre 10 000$[61].

6.2.4 Rétablir la situation antérieure, en ce qui concerne les modifications au règlement d'immeuble

Afin d'améliorer l'information disponible aux copropriétaires ou aux acheteurs potentiels, par une rédaction plus claire, une centralisation assurée et un accès plus facile au registre foncier, le RGCQ propose un retour à la situation antérieure, en regard à l'article 1060 C.c.Q., alors que toute modification au règlement d'immeuble dans la déclaration de copropriété devait être effectuée par acte notarié publié au Bureau de la publicité des droits.

De cette façon, tout nouvel acquéreur dans un immeuble existant pourrait facilement trouver l'intégralité du règlement de l'immeuble en vigueur dans la copropriété, à un seul et même endroit. De plus, ces règlements seraient rédigés de façon nettement plus cohérente et intelligible qu'actuellement.

[61] Article 43 (9), *Condominium Act*, S.O. 1998, c. 19.

CHAPITRE 7 : LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

7.1 Historique et fonctionnement

Une des modifications fondamentales introduites lors de la Réforme du *Code civil* de 1994 fut, à l'instar de la législation française, l'octroi de la personnalité juridique à cette nouvelle entité, créée lors de la publication d'une déclaration de copropriété au registre foncier, qu'est le « syndicat de copropriété ».

Les pouvoirs décisionnels d'un syndicat de copropriété sont répartis entre deux organes : l'assemblée des copropriétaires et le conseil d'administration[62].

Le législateur québécois n'a toutefois pas jugé nécessaire d'introduire la fonction de syndic dans le système de droit québécois, contrairement à la situation en vigueur en France[63]. Il a cependant prévu, à l'article 1085 C.c.Q., la possibilité de confier l'administration courante du syndicat à un « gérant », choisi ou non parmi les copropriétaires. L'article ajoute que cette personne mandatée par le syndicat agit comme administrateur du bien d'autrui, chargé de la simple administration[64].

En tant que mandataire du conseil d'administration, le gérant (souvent désigné dans la pratique comme « gestionnaire ») a pour rôle de voir aux intérêts de la collectivité des copropriétaires et de l'immeuble. Ses tâches peuvent être très variées et, selon la portée du mandat confié, comporter des charges administratives, financières et/ou d'intendance.

Les tâches administratives d'un gestionnaire

La gestionnaire de copropriété représente le syndicat, dans l'exécution de ses fonctions. Il assure, au quotidien, la gestion de l'immeuble et exécute les décisions du conseil d'administration. Il veille au respect de la déclaration de copropriété, assure le recrutement du personnel et supervise l'exécution de leurs

---

[62] Les pouvoirs et devoirs respectifs de ces composantes sont précisés, de façon parfois très détaillée, dans l'acte constitutif, soit la première partie de la déclaration de copropriété (articles 1052, 1053 C.c.Q.).

[63] En France, la nomination d'un syndic est obligatoire dans toutes les copropriétés. Celui-ci joue le rôle de l'exécutif et doit, entre autres, mettre en application les décisions de l'assemblée, administrer l'immeuble et en assurer la conservation, recouvrer les charges communes et voir au respect du règlement de l'immeuble (Articles 17 et 18 de la *Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965.*). On retrouve cependant deux types de syndics : les syndics professionnels et les syndics bénévoles.

[64] Articles 1301 et suivants, C.c.Q.

tâches. Il requiert et encadre la souscription des polices d'assurance du syndicat et négocie les contrats au mieux des intérêts du syndicat.

Les tâches administratives peuvent également inclure la préparation de tous les documents administratifs requis pour la convocation et la tenue des assemblées de copropriétaires et les réunions du conseil d'administration. Il peut enfin devoir préparer et rédiger des rapports d'exploitation, tenir et gérer les dossiers de secrétariat et d'assurances, ainsi que les procès-verbaux des assemblées.

Les tâches financières d'un gestionnaire

Les tâches financières confiées à un gérant peuvent inclure la préparation du budget, la répartition, la perception et le recouvrement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance, ainsi que la production de rapports de suivi sur le budget.

Le gestionnaire est aussi appelé à tenir les registres comptables du syndicat et effectuer la conciliation des comptes bancaires. Selon les particularités de l'immeuble et le nombre d'unités de logement, les sommes en jeu peuvent être très considérables, entre autres en ce qui concerne le fonds de prévoyance.

Les tâches d'intendance d'un gestionnaire

Les fonctions d'intendance englobent les tâches reliées à la gestion ou à l'entretien de l'immeuble, dont la négociation avec les fournisseurs, l'analyse ou l'octroi de contrats, la préparation de soumissions et offres de service, la préparation de recommandations au conseil d'administration, la supervision des travaux.

Le gestionnaire peut aussi voir à la préparation et l'analyse du certificat d'état de l'immeuble et des études du fonds de prévoyance, ainsi que toute autre tâche connexe visant l'entretien ou la conservation de l'immeuble.

Ces tâches peuvent également impliquer la manipulation de sommes d'argent importantes.

En somme, les tâches confiées à un gestionnaire de copropriété peuvent être très variées et complexes. Elles requièrent compétence et professionnalisme, d'autant plus que de nombreux immeubles en copropriété sont confrontés à d'importants travaux de mise à niveau, de réparation ou de remplacement des parties communes, dont les coûts peuvent souvent dépasser le million de dollars.

Le RGCQ a été créé dans le but de promouvoir la saine gestion des syndicats de copropriété et de rehausser la qualité des services offerts par les gestionnaires. Il diffuse et offre, depuis sa fondation, de l'information destinée aux gestionnaires, administrateurs et copropriétaires, afin de réaliser son objet. Il a récemment conclu une entente avec l'Ordre des Administrateurs Agréés du Québec, afin d'unir leurs efforts pour accroître la formation et la compétence des gestionnaires de copropriété, en inscrivant cette fonction parmi les professions régies par cet ordre professionnel.

Il y a cependant lieu de reconnaître que, sans une intervention du législateur à cet égard, le chemin à parcourir pour assurer une protection adéquate du public adoptant la copropriété divise comme mode d'habitation sera encore long et ardu.

7.2 Constats et conséquences

Actuellement, à peu près n'importe qui peut s'improviser gestionnaire de copropriété au Québec. En effet, seuls les faillis et les personnes visées par un régime de protection (tutelle, curatelle, etc.) sont expressément exclus par la loi[65]. Mis à part les quelques obligations relatives aux administrateurs du bien d'autrui, chargés de la simple administration, il n'existe aucune exigence particulière de formation ou de compétence, aucune obligation en matière d'assurance responsabilité, aucun organisme de contrôle des prestations ou d'indemnisation des copropriétaires, advenant malversation.

Or, la gestion de copropriétés divises est présentement un domaine où les risques de détournement de fonds existent, puisqu'il n'y a aucune norme, aucune balise, aucun mécanisme de contrôle. Ainsi, tant que cette activité ne sera pas chapeautée par un ordre professionnel ou supervisée par un organisme de contrôle indépendant, des règles spécifiques minimales devraient être adoptées, pour obliger les gestionnaires à :

- tenir des comptes distincts pour chacune des copropriétés sous gestion (actuellement, certains « gestionnaires » détiennent dans leur compte de banque les fonds consolidés provenant de plusieurs copropriétés sous gestion);

- assurer que ces comptes bancaires soient ouverts et maintenus de façon autonome, au nom de chacun des syndicats sous gestion;

- assurer qu'un minimum de deux signatures (dont celle d'un des membres du conseil d'administration) soient requises sur tout

[65] Article 1355 C.c.Q.

> chèque ou effet de commerce tiré sur le compte du syndicat, et que chaque dépense ou retrait soit préalablement autorisé par une résolution du conseil d'administration.

Le RGCQ souligne aussi que les règles actuelles applicables à l'administrateur des biens d'autrui s'avèrent, à certains égards, sans application véritable en matière de copropriété. Mentionnons l'article 1316 C.c.Q., qui prévoit que l'administrateur du bien d'autrui a le pouvoir d'ester en justice pour tout ce qui touche son administration, ou intervenir dans toute action concernant les biens administrés.

Une telle disposition peut avoir une certaine utilité, du strict point de vue procédural, mais elle s'avère généralement inapplicable, puisque c'est le syndicat lui-même qui doit être partie à l'action en justice. Pire encore : elle confère au gestionnaire un pouvoir exorbitant qui n'a pas sa raison d'être en copropriété divise.

À défaut de « professionnaliser » la gestion des copropriétés, une révision complète des dispositions du *Code civil du Québec,* relatives à l'administrateur du bien d'autrui, devrait être effectuée par le législateur, pour s'assurer qu'elles cadrent effectivement avec la copropriété divise. Celles qui ne cadrent pas devraient être expressément écartées. Qui plus est, des règles spécifiques obligatoires devraient être adoptées en matière de tenue des comptes bancaires et de la manipulation des sommes détenues pour une copropriété.

7.3 Les propositions du RGCQ

Le RGCQ considère que la fonction de gestionnaire (ou « gérant ») de copropriété devrait faire l'objet d'un encadrement par le législateur, afin d'assurer la qualité de la gestion des syndicats de copropriété et la protection des copropriétaires. Tout gestionnaire devrait détenir des compétences juridiques et techniques. Il devrait avoir suivi une formation dans les domaines de l'immobilier, du droit, de la comptabilité et des sciences du bâtiment. À cet effet, nous proposons que le législateur adopte les mesures suivantes :

- encadrer la fonction de gestionnaire de copropriété (formation, compétence, responsabilité professionnelle, déontologie, fonds d'indemnisation, etc.)[66]. Le RGCQ préconise la mise en place d'un ordre professionnel ou, à défaut, l'imposition aux gestionnaires de copropriété

[66] En France, le syndic professionnel doit obligatoirement détenir une carte professionnelle délivrée par la Préfecture, être titulaire d'une assurance professionnelle, disposer d'une garantie financière et des compétences requises par la législation, en plus de ne pas avoir été l'objet d'une condamnation pénale (*Loi Hoguet*).

d'une détention obligatoire de tous les attributs d'un professionnel, avec supervision par un organisme de contrôle indépendant, comme pour les courtiers et agences immobilières visés par la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier*[67]. Ceci assurera la protection du public quant aux fonds sous la gestion du gestionnaire et les obligera à détenir une assurance responsabilité civile professionnelle. Au surplus, l'ordre professionnel ou l'organisme de contrôle sera à même de superviser les activités des gestionnaires et de sanctionner les fautes;

- mettre en place une série de cours de formation obligatoires, régis par un organisme dispensateur accrédité, s'adressant aux gestionnaires de copropriété et couvrant l'ensemble des tâches administratives, financières et d'intendance que cette activité professionnelle est susceptible de comporter. Cette formation obligatoire devra couvrir les domaines de l'immobilier, du droit, de la comptabilité et des sciences du bâtiment;

- mettre en place des règles précises devant obligatoirement s'appliquer, quant à la tenue des comptes bancaires, le placement et la manipulation des sommes sous gestion pour les syndicats de copropriété, afin d'assurer la protection des copropriétaires[68];

- interdire spécifiquement qu'un gestionnaire de copropriété puisse agir à titre d'officier d'assemblée (président, vice-président, secrétaire ou scrutateur) ou être détenteur de procurations, lors de toute assemblée de copropriétaires, pour une copropriété sous sa gestion, afin d'éviter toute possibilité de conflit d'intérêts ou de mainmise sur la copropriété.

CHAPITRE 8 : LES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES

8.1 Historique et fonctionnement

Le législateur québécois a opté, lors de la réforme du Code civil, pour ne pas copier intégralement le système ayant cours en France, où l'assemblée des copropriétaires dispose de pouvoirs décisionnels considérables, notamment en ce qui concerne le budget, les travaux à entreprendre, la désignation du syndic, les modifications au règlement de copropriété (i.e. la déclaration de copropriété) et même la plupart des actions en justice.

[67] L.Q. 2008, c. 9.
[68] La loi ontarienne contient de telles dispositions: article 115, *Condominium Act,* S.O. 1998, c. 19.

Le législateur québécois a plutôt choisi de confier le pouvoir exécutif au conseil d'administration, qui pourvoit à l'administration courante de la copropriété, de sorte que c'est lui qui détermine le budget et fixe, après consultation de l'assemblée de copropriétaires, la contribution des copropriétaires aux charges communes et au fonds de prévoyance[69].

Selon le type de décisions à prendre, l'assemblée des copropriétaires vote les décisions selon trois niveaux de majorité : la majorité simple[70], la majorité « double » dite « majorité renforcée »[71], ou l'unanimité[72].

Ainsi, lorsqu'il s'agit de questions fondamentales ayant trait à la copropriété, le législateur a prévu la nécessité d'obtenir des « majorités renforcées », notamment lorsqu'il s'agit de :

- modifications à l'acte constitutif de la copropriété ou à l'état descriptif des fractions, travaux de transformation, agrandissement ou amélioration des parties communes, actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat, construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions[73];

- modifications à la destination de l'immeuble, aliénation de parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble, modifications à la déclaration de copropriété pour permettre le « time-sharing »[74];

- la fin de la copropriété[75].

[69] Article 1072 C.c.Q.
[70] Article 1096 C.c.Q.
[71] Articles 1097, 1098 ou 1108 C.c.Q.
[72] Antérieurement à 1994, il fallait l'unanimité des copropriétaires pour changer la destination de l'immeuble ou décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (art. 442h, *Code civil du Bas-Canada*). Le *Code civil du Québec* a réduit ces exigences, en recourant plutôt à la majorité prescrite par l'article 1098 C.c.Q., sauf lorsque la déclaration de copropriété pose la règle de l'unanimité pour les décisions visant à changer la destination de l'immeuble, auquel cas elle est maintenue (article 53, *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57). De plus, une certaine forme d'unanimité pourrait également être requise, pour éviter l'application de l'article 1102 C.c.Q., dans certaines circonstances.
[73] Article 1097 C.c.Q.
[74] Article 1098 C.c.Q.
[75] Article 1108 C.c.Q.

8.2 Constats et conséquences

L'assemblée des copropriétaires est un organe important d'un syndicat de copropriété. Lorsqu'elle fonctionne bien, elle sert au maintien de l'harmonie au sein de l'immeuble et permet au conseil d'administration de mieux comprendre les volontés de la majorité des copropriétaires. Il est donc indispensable de faciliter la tenue des assemblées et, par le fait même, solliciter moins de temps de la part des copropriétaires et administrateurs, en éliminant les procédures vaines.

Incompréhension des règles de fonctionnement

Le RGCQ constate toutefois que la tenue des assemblées de copropriétaires constitue fréquemment une source de problèmes, compte tenu de la grande confusion qui y règne. Nombreux sont les administrateurs et copropriétaires ne sachant pas trop comment procéder, que ce soit pour la convocation, le calcul des voix visant à constater le quorum, le déroulement des assemblées, la présentation de résolutions, le calcul des voix lors d'un vote ou la rédaction des procès-verbaux.

La consultation des membres menée par le RGCQ à l'automne 2009 a aussi révélé un important manque de civisme et de respect, de la part de certains groupes de copropriétaires lors des assemblées.

Le sondage souligne également le manque de compréhension de plusieurs copropriétaires, quant aux pouvoirs de l'assemblée, qui dégénère parfois en agressivité verbale totalement déplacée.

Problèmes d'absentéisme

La faible participation aux assemblées de copropriétaires occasionne des difficultés dans la prise de décisions et le choix des administrateurs. L'assemblée ayant souvent les mains liées par un manque de participation, même les copropriétaires qui assistaient aux assemblées initialement en viennent à ne plus s'y présenter.

Il en résulte un irritant important, en matière d'assemblées de copropriétaires, soit la quasi-impossibilité d'obtenir suffisamment de votes pour procéder à l'adoption de toute décision pour laquelle la loi requiert des « majorités renforcées ». La pratique démontre que l'obtention de telles majorités, lors d'une assemblée de copropriétaires, s'avère difficile, dans la plupart des cas, voire impossible.

Conséquemment, des modifications indispensables à la déclaration de copropriété ou l'adoption de décisions importantes peuvent parfois être fort difficiles à obtenir en assemblée, dans le cadre législatif actuel. Cette situation occasionne des coûts financiers importants pour les copropriétaires, qui doivent convoquer plusieurs assemblées avant d'être en mesure d'obtenir les majorités requises.

8.3 Les propositions du RGCQ

Le RGCQ considère que l'assemblée des copropriétaires serait plus en mesure d'assumer pleinement son rôle, si le législateur procédait à :

- une vaste campagne d'information sur les règles régissant la copropriété divise, et particulièrement celles entourant la convocation, la tenue et les pouvoirs d'une assemblée de copropriétaires. Cette campagne d'information, par voie de brochures et par internet, pourrait se faire de concert ou par l'entremise des ordres professionnels tels le Barreau du Québec, la Chambre des notaires ou l'ordre des Administrateurs Agréés du Québec;

- une simplification des majorités. Une telle mesure devrait inciter les copropriétaires à démontrer plus d'intérêt et à prendre plus de responsabilités dans la gestion de leur copropriété;

- alléger le pourcentage des voix requises pour l'adoption de certaines décisions fondamentales par l'assemblée des copropriétaires, en s'inspirant des réductions de majorités que la France a introduites dans sa législation, en raison des difficultés à obtenir des « majorités renforcées »[76].

CHAPITRE 9 : LE FONDS DE PRÉVOYANCE

9.1 Historique et fonctionnement

Le législateur québécois a introduit, lors de la réforme du *Code civil du Québec*, l'obligation pour toute collectivité de copropriétaires de constituer un « fonds de

[76] La *Loi no. 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain* (« Loi SRU ») a réduit ou modulé plusieurs majorités exigées aux articles 24, 25 et 26 de la *Loi du 10 juillet 1965,* afin de contrer un problème d'absentéisme ou d'abstentionnisme lors des assemblées de copropriétaires en France, qui constituait un frein à la bonne gestion des copropriétés.

prévoyance », dans le but de planifier le financement des dépenses reliées aux réparations majeures et au coût de remplacement des parties communes de l'immeuble[77]. Selon les *Commentaires du ministre de la Justice*, à propos de l'article 1071 C.c.Q., l'introduction de cette obligation avait pour but de combler une lacune du droit antérieur, qui était silencieux à cet égard, bien que la constitution de tels « fonds de réserve » ait été répandue dans la pratique.

En effet, l'absence d'obligation formelle, de même que des limitations aux contributions, fréquentes dans les déclarations de copropriété antérieures à 1994, faisaient en sorte que plusieurs copropriétés ne disposaient pas de réserves suffisantes pour faire face aux réparations majeures ou au remplacement des parties communes.

Un Groupe de travail sur la copropriété, formé en 1979 dans le cadre des travaux de la Réforme du *Code civil*, proposa à ce sujet une solution, à l'effet que « *des dispositions similaires à celles de la loi ontarienne* (soient) *adoptées afin d'instituer un fonds de réserve obligatoire. Ainsi, comme en Ontario, un fonds de réserve devrait être constitué dès l'enregistrement de la déclaration de copropriété. Ce fonds serait affecté aux dépenses majeures et au remplacement des éléments communs. La contribution des copropriétaires à ce fonds serait déterminée par les administrateurs en fonction du coût de remplacement des éléments communs. Enfin, ce fonds appartiendrait à la copropriété*[78]*. »*

Ces recommandations se retrouvèrent éventuellement, en grande partie, reproduites à l'article 1071 du *Code civil du Québec.* Par ailleurs, le législateur ajouta ce qui suit, au second alinéa de l'article 1072 C.c.Q. :

> « *La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 p. 100 de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.* »

9.2 Constats et conséquences

Le RGCQ relève de nombreuses lacunes en ce qui concerne la constitution de fonds de prévoyance, en grande partie en raison de l'absence de balises précises, dans la législation, pour s'assurer que les sommes adéquates requises s'accumulent graduellement dans le fonds de prévoyance, en fonction des besoins spécifiques de chaque immeuble.

---

[77] Articles 1071, 1072 C.c.Q.

[78] GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, « Rapport du Groupe de travail sur la copropriété », Québec, Ministère de la Justice, 29 novembre 1982, p. 111-113.

Faute de telles balises précises, plusieurs syndicats de copropriétaires gèrent mal le bien collectif. On ne prévoit pas l'avenir, on s'en tient au strict minimum de 5% des contributions aux charges communes. Par surcroît, on considère les sommes détenues dans le fonds de prévoyance comme un « fonds d'imprévu » ou un « fonds de dépannage », dans lequel on peut puiser en cas d'insuffisance du fonds de roulement général[79].

L'intention du législateur, lors de la Réforme du *Code civil*, était pourtant assez claire, suivant les recommandations du Groupe de travail sur la copropriété : adopter, comme en Ontario, des dispositions faisant en sorte qu'un fonds de prévoyance soit constitué, dans chaque copropriété, aux fins de financer les réparations majeures et le remplacement des parties communes. La contribution des copropriétaires à ce fonds serait déterminée en fonction de ces coûts de réparation et de remplacement.

Seize ans après l'entrée en vigueur des dispositions 1071 et 1072 C.c.Q., un triste constat s'impose : l'intention du législateur québécois d'éviter des dysfonctionnements dans les copropriétés, par le financement graduel des travaux de réparations ou de remplacement des parties communes, n'a pas été comprise. Les dispositions actuelles du *Code civil du Québec* en matière de fonds de prévoyance pêchent par leur timidité et leur imprécision, de sorte que, bien souvent, on s'en tient au strict minimum de 5% des contributions aux charges communes, ce qui est nettement insuffisant dans la majorité des cas.

Les conséquences de cette incompréhension des copropriétaires, ou de leur manque de vision collective, sont déjà visibles dans la pratique : de plus en plus de copropriétés font aujourd'hui face à d'importants travaux de remplacement ou de réparation des parties communes, pouvant dépasser le million de dollars, alors qu'elles ne disposent d'aucun fonds, ou presque, pour les réaliser.

Par ailleurs, alors que l'Ontario prévoit expressément qu'un syndicat de copropriétaires a l'obligation de constituer « *un ou plusieurs fonds de prévoyance* »[80], une décision de la Cour d'appel du Québec a statué qu'il n'est plus possible au Québec, depuis le 1er janvier 1994, de tenir plus d'un fonds de prévoyance dans une même copropriété[81].

Cet arrêt de la Cour d'appel du Québec impose une trop grande rigidité administrative aux syndicats de copropriété, qui doivent souvent tenir compte

[79] Les constats et irritants soulevés au présent chapitre sont une réalité que nous constatons régulièrement dans la pratique. Le sujet a d'ailleurs été étudié en profondeur, dans l'ouvrage d'un des membres du Comité de travail : Yves JOLI-CŒUR, *Le fonds de prévoyance : gage de réussite en copropriété*, Montréal, Éditions Wilson & Lafleur Ltée, 2008, 219 p.
[80] Article 93 (1), *Condominium Act*, S.O. 1998, c. 19.
[81] *Syndicat des copropriétaires de Verrières 1* c. *Bombardier*, (2001) R.D.I. 20 (C.A.), confirmant le jugement de première instance, J.E. 99-1614 (C.S.).

d'importantes parties communes à usage restreint, dans le calcul des contributions au fonds de prévoyance. En effet, l'article 1072 (2) C.c.Q. prévoit qu'il peut être tenu compte, pour établir la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Enfin, une dernière problématique provient de la difficulté pour le syndicat de trouver les sommes nécessaires pour effectuer les grands travaux, lorsque le fonds de prévoyance est insuffisamment garni. Actuellement la solution habituelle réside dans la levée d'une cotisation spéciale, payable immédiatement par les copropriétaires. Toutefois, lorsque les cotisations spéciales sont importantes et que des copropriétaires ne sont pas en mesure de payer les sommes demandées, s'ensuivent de longues et coûteuses procédures judiciaires, avant que le syndicat puisse collecter les sommes dues et procéder à l'exécution des travaux. Il est impératif que le législateur facilite le financement de ces grands travaux, en vue de préserver la sécurité des bâtiments plus âgés et s'assurer que les travaux importants qui sont requis ne soient pas indûment repoussés par les conseils d'administration, faute de fonds pour les défrayer.

9.3 Les propositions du RGCQ

Le RGCQ considère que plusieurs mesures législatives devraient être adoptées, afin de s'assurer que les syndicats de copropriété constituent effectivement un ou des fonds de prévoyance, calculé(s) sur la base des besoins estimés, en vue des éventuelles réparations majeures et du remplacement des parties communes :

9.3.1 Clarifier les règles entourant la constitution même d'un fonds de prévoyance

La rédaction actuelle des articles 1071 et 1072 C.c.Q. n'a pas permis, de toute évidence, que l'intention du législateur se concrétise dans les faits. La Réforme du *Code civil,* à l'égard du fonds de prévoyance demeure inachevée, en raison de l'incompréhension (ou l'indiscipline) des copropriétaires, générée par les imprécisions et le manque de rigueur de ces dispositions.

De plus, le *Code civil du Québec* ne prévoit actuellement aucune balise, aucun mécanisme, aucun mode d'emploi susceptible de guider les copropriétaires dans la mise en place d'un fonds de prévoyance suffisant, compte tenu des particularités de chaque immeuble.

LE RGCQ propose donc que le législateur s'inspire principalement de la législation ontarienne actuelle, qui apparaît comme la plus exhaustive et la plus détaillée qui soit, mais aussi des règles en vigueur dans certains

États américains, tels la Californie, la Floride, Hawaii et le Michigan, pour mettre en place tous les mécanismes requis pour disposer d'un fonds de prévoyance suffisant[82].

9.3.2 Abolir toute référence à un quelconque pourcentage minimal de contributions au fonds de prévoyance

L'alinéa (2) de l'article 1072 C.c.Q. ayant été source de bien des incompréhensions, involontaires ou non, il y aurait lieu de prévoir de façon plus nette l'obligation d'instituer un fonds de prévoyance qui soit calculé en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes.

De telles données sont obtenues par la réalisation d'une étude du fonds de prévoyance.

9.3.3 Rendre obligatoires l'expertise de l'immeuble, de façon régulière (5 ans), la confection d'études de fonds de prévoyance et la mise en place d'un plan de financement des travaux majeurs

Cette proposition est en fait un corollaire des propositions précédentes, mais comme ces étapes s'avèrent les plus cruciales, dans l'établissement d'un fonds de prévoyance suffisant, nous avons cru nécessaire de les signaler spécifiquement. Il faut aussi prévoir, comme c'est notamment le cas en Ontario et en Floride, les qualifications requises des professionnels qui effectuent de telles inspections ou études de fonds de prévoyance, afin d'écarter l'improvisation ou l'amateurisme de personnes ne possédant pas les compétences requises.

Le RGCQ ne saurait assez insister pour que toutes ces mesures de bonne gestion soient rendues obligatoires pour l'ensemble des copropriétés, sauf de rares exceptions[83].

---

[82] Le Chapitre 2 de l'ouvrage précité de Me Yves JOLI-CŒUR, *Le fonds de prévoyance : gage de réussite en copropriété* consiste en une étude comparative de diverses législations étrangères en matière de fonds de prévoyance, permettant d'examiner divers modèles utilisés. On y trouve des solutions visant à constituer un fonds de prévoyance suffisant.

[83] À titre d'exemple, l'État de la Floride prévoit spécifiquement des clauses d'« *opting-out* », permettant à des syndicats de se soustraire à certaines obligations relatives à la mise en place d'un fonds de prévoyance, par l'adoption de résolutions en ce sens par l'assemblée des copropriétaires, dans des proportions de votes majorées (66,6% ou 75% des voix). En contrepartie, les syndicats qui optent pour une telle avenue sont tenus d'en faire spécifiquement mention dans la documentation relative à la copropriété fournie à tout acheteur potentiel. Une telle possibilité serait peut-être envisageable dans notre législation, notamment pour les copropriétés constituées essentiellement de maisons en rangée, qui comportent très peu de parties communes.

9.3.4 Clarifier les règles de détention et d'utilisation des sommes provenant du fonds de prévoyance

Plusieurs législations étrangères, dont l'Ontario, la Colombie-Britannique et la Californie, contiennent de nombreuses règles relatives à la détention et l'utilisation des sommes qui sont détenues dans le fonds de prévoyance.

Ainsi, l'Ontario a prévu dans la loi plusieurs dispositions ayant trait à l'ouverture et la tenue des comptes bancaires par « *la personne qui reçoit une somme au nom de l'association ou à son profit, notamment une somme reçue des copropriétaires à titre de contribution aux dépenses communes ou au fonds de réserve* », ainsi que les possibilités de placement de ces sommes[84].

L'Ontario a aussi prévu spécifiquement des règles relatives à l'utilisation de sommes détenues dans le fonds de prévoyance, même lorsque les travaux comportent une certaine part de mise à niveau ou d'amélioration, compte tenu de l'évolution des technologies, sans devoir recourir à l'approbation par l'assemblée des copropriétaires[85]. Une disposition semblable serait utile au Québec, pour éviter des conflits ou litiges.

De plus, compte tenu que l'évolution des technologies va de pair avec l'évolution des mentalités, le RGCQ considère qu'il y aurait aussi lieu de prévoir spécifiquement que toute réparation ou remplacement de partie commune impliquant une amélioration de l'efficacité énergétique, ne soit pas non plus considérée comme une « amélioration des parties communes », requérant l'obtention d'une « double majorité » lors d'une assemblée des copropriétaires[86].

9.3.5 Permettre la mise en place, dans une même copropriété, de plus d'un fonds de prévoyance

Afin d'écarter l'application de l'arrêt de la Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *Verrières 1*[87]*,* en plus d'accorder plus de flexibilité aux syndicats, il y aurait lieu de permettre la mise en place de multiples fonds de

[84] Article 115, *Condominium Act,* S.O. 1998, c. 19.
[85] Article 97 (1), *Condominium Act* de 1998, S.O. 1998, c. 19.
[86] Une disposition semblable est présentement à l'étude en Ontario, à l'article 4 du projet de loi 186 (« Bill 186 ») de 2009, intitulé *Loi de 2009 sur la protection des propriétaires de condominiums*, actuellement devant le Comité permanent de la Justice. Par ailleurs, en France, l'article 25 g) de la *Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965* prévoit que les décisions concernant les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, à moins de relever de la majorité de l'article 24.
[87] Rapportée à (2001) R.D.I. 20.

prévoyance, dans une même copropriété, en adoptant expressément une disposition analogue à celle de l'Ontario[88].

9.3.6 Permettre aux syndicats de copropriété la possibilité d'emprunter, en vue de travaux de réfection importants aux parties communes, et d'hypothéquer l'immeuble, incluant les parties privatives.

Le législateur devrait envisager la possibilité qu'un syndicat puisse emprunter d'une institution financière, par exemple, jusqu'à 10% de la valeur uniformisée de l'immeuble, selon l'évaluation municipale en vigueur, afin de laisser plus de latitude lorsque des syndicats sont confrontés à la réalisation d'importants travaux de réparation ou de remplacement des parties communes. Cela leur permettrait de procéder aux travaux, même lorsque le fonds de prévoyance n'est pas suffisamment garni ou que les copropriétaires ne peuvent faire face à une cotisation spéciale importante, puisque la dette se trouverait étalée sur une plus longue période. Ultimement, l'obtention d'une mainlevée de l'hypothèque afférente à la fraction de l'immeuble serait possible sur paiement, par le copropriétaire concerné, de la portion de dette, établie en fonction de la valeur relative de cette fraction.

CHAPITRE 10 : LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

10.1 Constats et conséquences

Le présent chapitre est intimement relié au précédent, quant aux mesures législatives appropriées à adopter afin de s'assurer que les syndicats de copropriété disposent, au fur et à mesure, des fonds nécessaires pour procéder aux travaux de réparations majeures ou remplacement des parties communes.

Pour un grand nombre de copropriétés, il n'est pas encore trop tard pour agir et, en rectifiant le tir dès maintenant, la plupart devraient être en mesure de se doter des fonds nécessaires pour assurer les réparations majeures à venir, avant d'être confrontées à des situations sans issue.

Par contre, certains syndicats sont déjà entrés dans la spirale de problèmes d'ordre économique, juridique et opérationnel qui les mènera vers le fond. Nous constatons en effet, dans la pratique, de sérieux dysfonctionnements dans certains immeubles, où des copropriétaires à faibles revenus sont confrontés à de coûteux travaux de réparation ou remplacement des parties communes, sans

[88] Article 93 (1), *Condominium Act,* S.O. 1998, c. 19.

fonds de prévoyance, ou presque. L'état de dégradation est parfois tel, et les risques d'aggravation si élevés (par exemple, des infiltrations d'eau), que les assureurs se retirent et refusent de couvrir le risque. Il devient alors difficile de trouver des gens pour siéger au conseil d'administration, car la situation devient trop risquée en regard à la responsabilité civile qu'implique le poste d'administrateur. Le syndicat n'a habituellement plus les moyens financiers pour embaucher un professionnel capable de redresser la situation. Il en résulte que la copropriété se détériore de plus en plus, au point de constituer même un danger pour la sécurité des occupants.

Bien que le phénomène des copropriétés en difficulté demeure encore relativement marginal au Québec, par rapport à la situation qui prévaut en France[89], le RGCQ considère nécessaire de prévoir dès maintenant des mécanismes d'aide pour ces copropriétés « fragilisées » ou carrément « en difficulté ». Pour illustrer l'ampleur de la situation en France, nous avons annexé au présent Mémoire un récent article paru dans le quotidien *Le Monde*[90].
Actuellement, ni le *Code civil du Québec*, ni les autres législations relatives aux personnes morales en difficulté financière ne prévoient des mécanismes d'aide pour les copropriétés. Cette réalité a d'ailleurs été commentée dans une décision importante en copropriété divise, rendue par l'Honorable juge Jeannine M. Rousseau[91] :

> « (Le demandeur) *a amplement prouvé la mauvaise gestion de la copropriété Le Saint-Claude par le conseil d'administration du syndicat. À titre de remède, il demande, essentiellement, qu'un tiers soit nommé par le Tribunal pour en prendre charge. Il suggère la nomination d'un séquestre, d'un administrateur, i.e. un membre du conseil d'administration, ou d'un gérant.*
>
> *Le Tribunal conclut qu'aucun de ces trois remèdes n'est possible.*
>
> ***Le séquestre***
>
> *L'institution du séquestre est le dépôt dans un contexte litigieux; le Code civil du Québec est clair :*

[89] La notion de « copropriété en difficulté » a été définie, en France, dès 1994, par la *Loi numéro 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat,* qui a introduit l'article 29-1 dans la *Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1065.* Voir : Yves JOLI-CŒUR et Olivier BRANE, *Les copropriétés en difficulté : constats et solutions France/Québec,* Montréal, Coédition Wilson & Lafleur Ltée - Bruylant, 2007, 276 p.
[90] Article de Madame Marie-Pierre Subtil, intitulé « *Les otages du sixième* étage », paru dans le quotidien *Le Monde* du 31 janvier 2010.
[91] *Tremblay* c. *Syndicat des copropriétaires Le Saint-Claude*, (2005) R.D.I. 422 (C.S.).

*2305. Le séquestre est **le dépôt** par lequel des personnes remettent **un bien qu'elles se disputent entre les mains d'une autre personne** de leur choix qui s'oblige à ne le restituer qu'à celle qui y aura droit, une fois la contestation terminée.*
2306. (…)

Il s'agit d'une mesure provisionnelle. Cela suffit pour l'écarter dans la présente affaire à ce stade, i.e. celui du jugement au fond.

Notons que l'institution du séquestre présuppose une dispute quant à un bien, bien qui devra être remis à la partie qui y a droit, une fois la contestation terminée.
(…)

La nomination d'un administrateur

C'est à l'article 1084 C.c.Q. qu'est prévue la possibilité pour le Tribunal de nommer un administrateur.
(…)
Dans la présente affaire, les conditions ne sont pas telles que ces dispositions s'appliquent.

La nomination d'un gérant

(…)
La nomination d'un gérant, en soi, ne serait pas un remède approprié dans la présente affaire : (…) *une large partie des problèmes du Saint-Claude découle des décisions qui appartiennent aux copropriétaires et non au gérant* (…) »

Effets pervers des programmes d'accès à la propriété

Ces dernières années, certains immeubles où les acquéreurs ont bénéficié de programmes d'accès à la propriété ont été confrontés aux sérieux problèmes que connaît la copropriété (entretien, gestion, trésorerie, exécution de travaux visant à corriger les vices affectant l'immeuble).

Dès lors, les nouveaux copropriétaires, aux revenus limités, se retrouvent dans une situation que le programme d'accès n'était pas sensée engendrer : difficulté à faire face à une augmentation des charges communes, impossibilité de

répondre à toute cotisation spéciale, incapacité de faire face aux appels de charges dit de solidarité[92], etc.

De plus, les programmes d'accès ne fournissent aux copropriétaires que la facilité financière d'acquérir en copropriété, sans proposer aucune information ni outils pour comprendre tout ce qu'impliquent la gestion et le coût du maintien d'une copropriété.

10.2 Les propositions du RGCQ

- Il faudrait dès maintenant définir la notion de « copropriété en difficulté » et prévoir des mécanismes d'aide (nomination d'un administrateur judiciaire ou d'un « séquestre de copropriété»), afin d'aider une copropriété à rétablir ses finances[93].

  La nomination d'un tel « administrateur judiciaire » ou « séquestre de copropriété » pourrait être utilisée, notamment :

  a) lorsque le syndicat des copropriétaires voit son équilibre financier gravement compromis à cause de l'importance des charges communes impayées;
  b) lorsque le syndicat des copropriétaires se trouve dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, faute de moyens financiers;
  c) lorsque le syndicat de copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer l'immeuble;
  d) lorsque le syndicat de copropriétaires est dans l'impossibilité de procéder à la nomination d'administrateurs[94].

  L'administrateur judiciaire serait une personne désignée par le tribunal, pour exercer les fonctions du conseil d'administration. Elle possèderait tous les pouvoirs et attributs du conseil d'administration et sa mission

[92] Un appel de charges dit de solidarité résulte de l'incapacité d'un nombre appréciable de copropriétaires de faire face aux charges communes. Dès lors, les autres copropriétaires sont tenus, momentanément, de pallier aux difficultés de trésorerie de la copropriété

[93] La loi ontarienne contient des dispositions de cette nature, visant la nomination d'un administrateur par la Cour, à la demande de toute personne intéressée, et qui pourraient s'appliquer dans une situation de copropriété en difficulté : article 131, *Condominium Act,* S.O. 1998, c. 19.

[94] Cette dernière éventualité recoupe la situation que nous décrirons au chapitre suivant : « Les copropriétés en situation de blocage » (voir ci-après). L'article 1084 (2) C.c.Q. prévoit déjà qu' *« en cas de silence du règlement ou d'impossibilité de procéder en la manière prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, nommer ou remplacer un administrateur et fixer les conditions de sa charge* ». La proposition du RGCQ est à l'effet d'élargir et de préciser les circonstances donnant ouverture à la nomination d'un « administrateur judiciaire ».

serait déterminée, tant dans sa teneur que de sa durée, par l'ordonnance du tribunal.

La nomination d'un administrateur judiciaire se présenterait comme la solution ultime, destinée à assurer la pérennité de la copropriété. Le recours à l'administrateur judiciaire serait donc exceptionnel, étant réservé aux situations de crise grave.

- Le législateur devrait également permettre l'emprunt par le syndicat, afin de financer des travaux majeurs requis, et la création d'une hypothèque sur l'ensemble de l'immeuble, incluant les parties privatives (tel que décrit au chapitre précédent).

- Les programmes d'accès à la propriété devraient nécessairement être gérés par un administrateur provisoire indépendant du promoteur, afin de bien démarrer la copropriété. De plus, le budget prévisionnel devrait avoir été préparé sur la base d'une évaluation précise des besoins de l'immeuble par des professionnels indépendants. Enfin, les programmes devraient prévoir une information complète aux acquéreurs sur les tenants et aboutissants de l'administration d'une copropriété.

CHAPITRE 11 : LES COPROPRIÉTÉS EN SITUATION DE BLOCAGE

11.1 Constats et conséquences

Une copropriété en situation de blocage est certainement une copropriété en difficulté. Nous avons tout de même opté de développer dans un chapitre distinct les situations de blocage, d'abord parce qu'elles ne touchent pratiquement que les petites copropriétés, alors que le concept de « copropriété en difficulté » vise tous les types et formats d'immeubles. Deuxièmement, il est courant, lorsqu'on mentionne la notion de « copropriétés en difficulté », d'évoquer surtout les conséquences « physiques » à l'immeuble, soit l'état de dégradation ou l'imminence d'entreprendre d'importants travaux aux parties communes, sans que le syndicat dispose des sommes nécessaires pour y faire face.

Nous voulons plutôt évoquer, par la notion de « copropriété en situation de blocage », les situations dans de petites copropriétés, où les voix sont également partagées et où la discorde règne.

En effet, il arrive assez fréquemment, dans les très petites copropriétés (moins de 5 unités), que des conflits entre les copropriétaires entraînent un blocage total des destinées de la copropriété, les voix de part et d'autre étant également réparties (50% vs 50%). Or, le *Code civil du Québec* ne prévoit actuellement aucun mécanisme permettant de mettre fin à une telle situation[95].

11.2 La proposition du RGCQ

Nous sommes d'avis qu'il y aurait lieu de prévoir, lorsque les organes décisionnels d'un syndicat de copropriétaires sont paralysés par un nombre *ex aequo* de voix, la nomination d'un administrateur judiciaire, de la même façon que mentionné au chapitre précédent, pour les « copropriétés en difficulté ».

Ce recours devrait toutefois être réservé aux situations de crise grave.

CHAPITRE 12 : LA MISE À JOUR DES DÉCLARATIONS DE COPROPRIÉTÉ

12.1 Constats et conséquences

L'entrée en vigueur des dispositions du *Code civil du Québec*, en 1994, s'est effectuée sans que les déclarations de copropriété publiées antérieurement ne soient modifiées pour autant. Le législateur a plutôt prévu, comme mesures de transition, que « *la copropriété divise d'un immeuble établie avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle est régie par cette loi* »[96] et que « *les clauses contenues dans les déclarations de copropriété existantes sont classées dans l'une ou l'autre des catégories visées à l'article 1052 du nouveau code, suivant ce que prévoient les articles 1053 à 1055 de ce code* »[97].

La *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* a toutefois prévu certaines exceptions, quant aux stipulations posant la règle de l'unanimité pour les décisions visant à changer la destination de l'immeuble, et celles fixant la

[95] L'article 1091 C.c.Q. prévoit : « *Lorsqu'un copropriétaire dispose, dans une copropriété comptant moins de cinq fractions, d'un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose, à une assemblée, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée* ». Cette disposition est loin de suffire pour régler les situations de « blocage ».
[96] Article 53 (1), *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57.
[97] Article 54, *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57.

contribution aux charges communes suivant les dimensions de la partie privative de chaque fraction[98].

Les mesures de transition concernant les déclarations de copropriété publiées avant 1994 sont une source potentielle de soucis, de questionnements et de conflits parmi les copropriétaires et les administrateurs des syndicats. Ils sont confrontés à devoir se questionner sur la primauté ou non des dispositions du *Code civil du Québec* par rapport aux énoncés de la déclaration de copropriété, souvent considérée comme la « loi des parties ». Ainsi, la fixation du budget prévisionnel par le conseil d'administration est source de frustrations, les copropriétaires se fiant aveuglément à la déclaration qui prévoit bien souvent que ce sujet est de la juridiction de l'assemblée des copropriétaires. Ces derniers ne disposent pas ainsi d'un outil de référence fiable, les clauses de leur déclaration de copropriété pouvant être contradictoires par rapport à certaines prescriptions impératives du *Code civil du Québec*.

De plus, la rédaction des dispositions contenues aux déclarations de copropriété antérieures à 1994 ne permet pas toujours de déterminer avec certitude dans quelle partie de la déclaration celles-ci devraient se retrouver[99]. Il en résulte à nouveau de l'incertitude parmi les copropriétaires, voire même des conflits quant au droit applicable lors d'une modification à apporter à la déclaration de copropriété. Selon que telle clause fait partie de l'acte constitutif ou du règlement de l'immeuble, des majorités différentes seront requises pour leur adoption. Il en résulte un climat d'incertitude peu propice à la vie communautaire de nombreuses copropriétés.

12.2 La proposition du RGCQ

Plusieurs litiges et maux de tête seraient certainement évités si le législateur prévoyait la mise à jour des anciennes déclarations de copropriété, afin qu'elles s'harmonisent adéquatement avec les dispositions du *Code civil du Québec.* Cela permettrait aux copropriétaires et administrateurs de syndicats, dans ces immeubles, d'avoir une bien meilleure idée des droits et obligations s'appliquant à leur collectivité. Il en résulterait nécessairement une diminution des tensions, incompréhensions et litiges dans ces copropriétés, ce qui aurait pour conséquence de rehausser leur confiance dans ce mode de propriété.

Le législateur pourrait s'inspirer d'un précédent français, aux termes de l'article 81, 17e alinéa de la *Loi no. 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain* (la « loi SRU »), qui obligeait les

[98] Article 53 (2) et (3), *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57.
[99] L'article 1052 C.c.Q. énonce les trois parties que doit contenir une déclaration de copropriété : l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

syndicats de copropriété à actualiser leurs règlements (déclaration de copropriété) aux dernières modifications législatives et réglementaires.

CHAPITRE 13 : LA FUSION DES COPROPRIÉTÉS

13.1 Constats et conséquences

Au cours des dernières années, le Québec a vu se multiplier les projets de copropriétés par phases. Nombreux sont les promoteurs qui utilisent diverses méthodes d'établissement de telles copropriétés : copropriétés associées au moyen de servitudes et contrat d'association, copropriété modifiée par déclaration de copropriété additionnelle ou copropriétés établies selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes.

Parmi toutes ces modalités d'implantation, c'est la méthode des déclarations de copropriété concomitantes qui s'est imposée comme la plus fréquemment utilisée. Elle présente l'avantage de permettre l'unification d'un projet au moyen d'une déclaration de copropriété initiale, tout en constituant des phases autonomes devant faire l'objet de déclarations de copropriété concomitantes distinctes.

En cours d'élaboration d'un tel projet, cette dernière méthode est avantageuse pour les promoteurs, puisqu'elle leur permet de garder le contrôle des phases subséquentes du développement. Les consommateurs, pour leur part, y adhèrent souvent parce qu'ils sont protégés par l'indépendance des phases antérieures. Bref, en cours de construction, promoteurs et acquéreurs apprécient généralement les protections mutuelles que cette formule offre.

Cependant, au terme de la construction de toutes les phases d'un projet, les multiples déclarations de copropriété qui doivent être gérées deviennent un fardeau et souvent un casse-tête considérable pour les copropriétaires.

En effet, ces derniers sont souvent dépassés par l'ampleur des exigences liées à la pluralité des syndicats, des assemblées de copropriétaires et des conseils d'administration, surtout lorsqu'il s'agit de très nombreuses petites copropriétés (par exemple, soixante immeubles distincts comportant chacun quatre unités d'habitation). De plus, ces multiples petits syndicats requièrent l'implication d'un fort pourcentage de copropriétaires, qui cherchent plutôt à se dégager des responsabilités d'entretien et de gestion, en procédant à un achat dans de telles copropriétés.

Dans bien des cas, les copropriétaires bénéficieraient certainement de la possibilité de se fusionner, sans trop de formalités. Or, pour le moment, dans l'état actuel du droit, la fusion de copropriétés nécessiterait autant le consentement de tous les copropriétaires que de tous les créanciers hypothécaires, en plus d'imposer les lourdes formalités afférentes à la liquidation des copropriétés existantes. Il faut également pratiquer la fusion de toutes les personnes morales concernées par un tel projet.

13.2 La proposition du RGCQ

Le législateur québécois a déjà manifesté, par l'article 1083 C.c.Q., son intérêt pour les associations de syndicats. Cette disposition ne suffit toutefois pas à pallier aux nombreuses difficultés sérieuses résultant de la nécessité d'administrer des copropriétés à niveaux multiples.
Le RGCQ soumet que la loi devrait permettre formellement la fusion des copropriétés et d'en faciliter les opérations. Le législateur ontarien a déjà prévu la possibilité et les modalités de fusion de syndicats (« Corporations »), aux articles 120 et 121 de la loi[100], et nous somme d'avis que le législateur québécois pourrait s'inspirer de ces dispositions, afin de faciliter la fusion de copropriétés, lorsque les gens qui y habitent le désirent.

CHAPITRE 14 : ARTICLES DIVERS DU CODE

14.1 Les articles 1041 et 1068 C.c.Q. et la détermination des valeurs relatives

L'acte constitutif de copropriété détermine, entre autres, la valeur relative de chacune des fractions dans l'immeuble et indique la méthode suivie pour l'établir, en tenant compte des critères indiqués à l'article 1041 C.c.Q. : la nature, la destination, les dimensions et la situation, mais sans tenir compte de l'utilisation[101].

Le législateur voulait tenir compte non pas de la superficie, mais du volume (pris en compte, en France, dans la « *consistance* ») des fractions. Toutefois, il semble difficile de tenir compte de la destination de l'immeuble (ou de la fraction), sans tenir compte de son utilisation. Les conclusions du législateur en cette matière nous apparaissent contradictoires.

---

[100] Articles 120 et 121, *Condominium Act,* S.O. 1998, c. 19.
[101] Articles 1053 et 1041 C.c.Q.

De plus, nous sommes d'avis que l'objectif à l'effet d' « *obliger le déclarant à indiquer dans l'acte constitutif de copropriété la méthode suivie pour établir la valeur relative de chaque fraction, laquelle tient compte des critères indiqués à l'article 1041* »[102] n'a été, au mieux, que partiellement atteint. Il était prévu que la connaissance de la méthode utilisée permettrait aux copropriétaires de déterminer avec plus de justesse si la valeur relative de leurs fractions a bien été établie et, le cas échéant, en demander la révision en vertu de l'article 1068 C.c.Q.

Or, il n'existe aucune obligation légale d'intégrer dans la déclaration de copropriété la méthode de calcul ayant servi à déterminer la valeur relative des fractions.

Qui plus est, la pratique notariale ne fait référence qu'aux critères énoncés à l'article 1041 C.c.Q., sans que les coefficients réels ayant servi au calcul aient été indiqués. Plus souvent qu'autrement, les notaires se basent essentiellement sur les prix de vente établis par les promoteurs. Ceux-ci sont susceptibles de varier, au gré du volume des ventes et des « soldes » que les promoteurs doivent parfois consentir. Par surcroît, ces variations ne sont jamais prises en compte dans la déclaration de copropriété, une fois l'acte rédigé et publié.

L'incertitude quant à la valeur relative provient également des « extras » qui sont installés dans les unités, avant la publication de la déclaration, et qui ne se reflètent pas nécessairement dans la valeur relative.

Il résulte de cette absence de méthode de calcul utilisée que le recours en révision, prévu à l'article 1068 C.c.Q., devient à peu près illusoire, puisqu'on est dans l'impossibilité d'établir la différence entre « *la valeur relative accordée à la fraction* » dans la déclaration, et celle « *qui aurait dû être établie* ».

Pour contrer le problème, il faudrait instaurer l'élaboration d'une grille d'évaluation générale, à laquelle les évaluateurs agréés, architectes et ingénieurs pourraient contribuer. Dans l'intervalle, il faudrait procéder à l'évaluation de toutes les unités d'un immeuble en construction ou conversion, au même moment, effectuée par un évaluateur agréé utilisant les principes d'évaluation qui ont généralement cours.

Le législateur devrait nécessairement se pencher sur ce problème d'établissement des valeurs relatives, car la situation actuelle est source d'inégalités et d'injustice.

---

[102] *Commentaires du ministre de la Justice*, à propos de l'article 1053 C.c.Q.

14.2 L'article 1060 C.c.Q. et les modifications à la déclaration de copropriété

Nous avons souligné, au chapitre 6 de ce Mémoire, relatif à la tenue des registres, les difficultés occasionnées par l'amendement à l'article 1060 C.c.Q., en 1994, concernant les modifications apportées au règlement de l'immeuble. Cet article du *Code civil du Québec* prévoit désormais qu'il suffit que ces modifications soient « *déposées auprès du syndicat* », plutôt que présentées au bureau de la publicité des droits.

Or, cette simplification des règles de modification du règlement de l'immeuble a eu des effets pervers : elle fait en sorte qu'il est devenu extrêmement difficile, autant pour un copropriétaire que pour un acquéreur potentiel, de déterminer avec certitude l'état de la réglementation dans une copropriété. Le RGCQ recommande donc au législateur de rétablir la situation antérieure à 1994, en ce qui concerne ces modifications.

Par ailleurs, il existe une autre source importante d'instabilité des déclarations de copropriété, qui doit être éliminée à la source : le concept de « *modification tacite* » des déclarations de copropriété, introduit par une certaine jurisprudence[103].

La déclaration de copropriété est un document important, qui lie, à compter de son inscription au registre foncier, les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée[104]. La déclaration, ainsi que les modifications à l'acte constitutif et à l'état descriptif des fractions, doivent être notariées et présentées au bureau de la publicité des droits[105].

Le RGCQ estime qu'il est impératif que le législateur précise qu'une déclaration de copropriété ne peut pas être sujette, d'aucune manière et en aucune circonstance, à une modification tacite par les copropriétaires. Une telle

---

[103] *Syndicat des copropriétaires de Verrières 1* c. *Bombardier,* (1999) J.Q. no. 2832(C.S.) (l'acte constitutif de la copropriété serait sujet comme tout autre contrat aux principes généraux du droit civil concernant le mandat, surtout que le « facteur temps » crée une situation factuelle et juridique à laquelle les copropriétaires, les mandants, auraient tacitement consenti, soit par leur omission ou silence); *Syndicat des copropriétaires de « Les Résidences Sébastopole Centre »* (1996) A.Q. 880, par. 25 (C.S.) et *Leduc-St-Pierre* c. *Thériault* , (1997) A.Q. no. 2985, par. 16 (C.S.) (les juges évoquent la possibilité de convention tacite pouvant modifier la déclaration de copropriété); *Lemelin* c. *Labrousse,* (2007) QCCS 5128, par. 28 à 37 (C.S.) (le comportement des copropriétaires, dont 70% ont modifié leurs revêtements de sol dans les parties privatives, parfois sans l'approbation du conseil d'administration, est interprété comme une modification tacite à la déclaration de copropriété).

[104] Article 1062 C.c.Q.

[105] Article 1060 C.c.Q. Le RGCQ propose au législateur de revenir à la situation antérieure à 1994, afin d'imposer les mêmes formalités aux modifications au règlement de l'immeuble (voir la proposition 6.2.4 du présent Mémoire).

« modification tacite » va à l'encontre des mesures de protection des copropriétaires, en plus d'être une source d'incertitude pour tout acheteur potentiel dans une copropriété, qui ne saurait d'aucune façon connaître, ni même soupçonner cette « modification tacite ».

La jurisprudence ayant ouvert la porte à une telle « modification tacite » se doit d'être écartée clairement et sans délai par le législateur.

14.3 L'article 1080 C.c.Q. et la notion du « préjudice sérieux et irréparable »

L'article 1080 C.c.Q. prévoit que, lorsque le refus d'un copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut recourir à l'injonction contre le fauteur de trouble. Au surplus, cette disposition stipule que si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction du copropriétaire récalcitrant.

Cette disposition, telle que rédigée, a fait l'objet d'une controverse jurisprudentielle, quant à la nécessité de prouver un « préjudice sérieux et irréparable » pour en obtenir l'application. En effet, dans une décision de la Cour supérieure datant de 1996, le juge a conclu qu'en matière de contravention aux dispositions de la déclaration de copropriété, le législateur imposait un lourd fardeau au syndicat (ou au copropriétaire troublé), en l'obligeant à prouver l'existence d'un préjudice non seulement sérieux, mais aussi « irréparable », pour que le tribunal intervienne, comme au stade d'une injonction interlocutoire[106].

Ce point de vue fut éventuellement écarté par une jurisprudence majoritaire, ayant établi que le critère du « *préjudice sérieux et irréparable* » s'appliquait plutôt à la sanction additionnelle que constitue la vente de la fraction, dans le cas où le copropriétaire fautif transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir. Selon cette jurisprudence majoritaire, interpréter autrement l'article 1080 C.c.Q. écarterait la règle de droit, pour les copropriétés, tant et aussi longtemps que le contrevenant ne cause pas un préjudice sérieux et irréparable, ce qui serait totalement désastreux[107].

---

[106] *Syndicat Roseraies d'Anjou Étape III* c. *Habitat Les Roseraies d'Anjou inc.*, (1996) R.D.I. 336 (C.S.).

[107] *Syndicat Northcrest* c. *Amselem*, (1998) R.J.Q. 1892 (C.S.), confirmé à (2002) R.J.Q. 906 (C.A.). Dans cette affaire, la Cour Suprême du Canada a éventuellement donné raison aux copropriétaires, qui avaient installé des *souccahs* sur leurs balcons, parties communes à usage restreint, pour des motifs religieux reliés aux Chartes des droits, sans toutefois renverser les deux cours inférieures, quant à l'interprétation de l'article 1080 C.c.Q. Voir aussi : *Syndicat des*

Néanmoins, le RGCQ estime que dans le cadre d'une refonte des règles de la copropriété, il y aurait lieu de codifier l'état de cette jurisprudence majoritaire, afin d'éviter une autre dérive en regard à cette disposition.

14.4 L'article 1091 C.c.Q.

Le législateur québécois a prévu, à l'article 1091 C.c.Q., que lorsqu'un copropriétaire dispose, dans une copropriété comptant moins de cinq fractions, d'un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose, à une assemblée, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée.
Le but recherché est d'empêcher qu'une même personne puisse indéfiniment contrôler la copropriété et imposer sa volonté aux autres copropriétaires, ce qui est louable, somme toute.

Nous sommes toutefois d'avis que cet article, au lieu d'utiliser le mot « fractions », poserait moins problème s'il visait plutôt « *moins de cinq unités de logement* ». En effet, le mot « fractions » peut viser autant une unité d'habitation qu'un espace de stationnement, voire même une aire de rangement (ceci est rare, mais néanmoins possible). En utilisant le mot « fractions », la ligne de partage, entre les articles 1091 et 1092 C.c.Q. (ce dernier visant les copropriétés comptant « *cinq fractions ou plus* ») devient aléatoire, selon qu'une copropriété compte, ou non, d'autres « fractions » que les unités d'habitation.

Il nous semble que la règle devrait être plus claire et nette, pour départager entre les « moins de 5 » et les « 5 et plus ».

14.5 Les articles 1092 et 1093 C.c.Q. et les notions d'ayant cause du promoteur et d' « intention d'habiter »

Le législateur québécois a prévu, à l'article 1092 C.c.Q., une réduction progressive des voix que peut détenir « le promoteur d'une copropriété comptant cinq *fractions* ou plus », avec l'écoulement du temps, indépendamment du nombre de fractions encore invendues. Le but avoué est de limiter le contrôle que celui-ci peut exercer sur les destinées de la copropriété, après un certain nombre d'années, tel qu'exprimé dans les *Commentaires du ministre de la Justice*, à propos de cet article :

---

copropriétaires Estuaire 1 enr. c. *Asselin,* (2003) J.E. 2003-386 (C.S.); *Syndicat des copropriétaires du Bief des Seigneurs, tour « D »* c. *Klein,* (2003) R.D.I. 835 (C.S.).

> « *Cet article est de droit nouveau. Il vise à limiter le contrôle du promoteur sur les destinées de la copropriété par la réduction, sur une période de trois ans, du nombre de voix qu'il détient. Est toutefois exempté de la réduction des voix, le nombre de voix attachées à la fraction qui sert de résidence au promoteur. La période de trois ans est suffisamment longue pour protéger les intérêts des promoteurs et suffisamment courte pour ne pas décourager l'initiative des copropriétaires.*
> *Cette règle n'est applicable qu'aux copropriétés comptant cinq fractions ou plus. La règle prescrite à l'article 1091 s'appliquera, le cas échéant, au promoteur d'une copropriété comptant moins de cinq fractions*. »

Nous sommes d'avis que plusieurs expressions, aux articles 1092 et 1093 C.c.Q. seraient à réviser ou à préciser par le législateur. Ainsi, l'expression « cinq *fractions* ou plus», à l'article 1092 C.c.Q., semble inappropriée. En effet, compte tenu que des espaces de stationnement, voire même des aires de rangement, sont parfois des parties privatives dans l'immeuble (ou, pour reprendre l'expression, des « *fractions* »), il aurait été plus cohérent d'employer le terme « *unités de logement* », comme à l'article 1787 C.c.Q.

L'article 1092 C.c.Q. vise expressément le « promoteur » (contrairement à l'article 1091 C.c.Q., qui vise tout « copropriétaire », ce qui peut néanmoins inclure le promoteur), de sorte qu'il doit être lu parallèlement avec l'article 1093 C.c.Q., qui définit ce qu'est un « promoteur » :

> « *Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'habiter une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande* ».

La règle première pour définir qui est un « promoteur » est simple et claire : il s'agit de la personne, physique ou morale, qui est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions de l'immeuble, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété.

C'est toutefois lorsqu'on ajoute, au terme « promoteur », ses ayants cause que les choses se compliquent singulièrement. En effet, le législateur a prévu d'exclure de cette notion d' « ayants cause » celui qui « ***acquiert*** *de bonne foi et* ***dans l'intention de l'habiter une fraction*** *pour un prix égal à sa valeur marchande ».*

Le mot « fraction », en copropriété divise, signifie une partie privative, à laquelle se rattache une quote-part des parties communes. Une « fraction » de

copropriété peut être tout autant une unité de logement, un espace de stationnement, une aire de rangement, une unité commerciale ou même industrielle, selon la copropriété concernée. Or, l'utilisation des expressions « *la fraction qui lui sert de résidence* », à l'article 1092 C.c.Q., et « *dans l'intention de l'habiter* », à l'article 1093 C.c.Q., signifie-t-elle que le législateur ne vise, comme exception aux « ayants cause », que les cas se situant dans des copropriétés résidentielles? Cela nous semble difficile à imaginer. Si tel est le cas, pourquoi le législateur aurait-il voulu abandonner à leur sort les consommateurs faisant l'acquisition de fractions dans des copropriétés à caractère commercial ou mixte?

Il nous semble que le sens véritable de la mesure, aux articles 1092 et 1093 C.c.Q., est à l'effet que « *dans l'intention de l'habiter* » signifie nécessairement « *dans l'intention d'utiliser l'unité de copropriété acquise pour les fins auxquelles elle est destinée* ».

Il y aurait donc lieu de clarifier la règle, ici aussi.

CONCLUSION

La copropriété divise au Québec compte aujourd'hui des centaines de milliers de logements, de l'immeuble comptant moins de cinq logements aux grands ensembles d'habitation en comprenant plusieurs centaines.

La popularité de ce mode d'habitation ne cesse de croître à un rythme fulgurant, ce qui démontre qu'elle répond à une demande d'une part importante du public. Cependant, sans un nouvel encadrement juridique et administratif de qualité, l'avenir de la copropriété pourrait être passablement hypothéqué.

Rattraper le retard en matière législative

Le Québec connaît aujourd'hui un véritable retard dans l'évolution des législations touchant la copropriété, en regard à la protection du public. Ce retard pénalise déjà lourdement les copropriétaires, dans certains cas, et pourrait même devenir un frein au développement futur de la copropriété, particulièrement dans les régions limitrophes à l'Ontario. En effet, un copropriétaire avisé pourrait opter pour une unité de logement en sol ontarien, en raison de la meilleure protection qu'offre la législation de cette province. Une révision des règles contenues au *Code civil du Québec* s'avère indispensable. Il en est de même pour de nombreuses lois périphériques à la copropriété.

Le RGCQ est d'avis qu'à l'instar de la France, il y aurait lieu de constituer une Commission relative à la copropriété, ayant pour objectif de faire le point sur une éventuelle refonte de toute la législation applicable à la copropriété divise. Cette Commission devrait être constituée de juristes spécialisés, de représentants des divers ministères concernés (travail, logement et justice), de représentants des professionnels de la gestion immobilière et de représentants des copropriétaires.

Mieux comprendre le marché de la copropriété

Il serait également opportun que la Société d'Habitation du Québec, dont l'expertise dans le domaine du logement communautaire est reconnue, soit davantage impliquée dans l'étude du marché de la copropriété. Une analyse en profondeur du marché de la copropriété divise, identifiant clairement les paramètres de composition de ce parc immobilier, notamment l'âge des constructions, le type de bâtiment et de clientèle, etc., constituerait un outil précieux, dans le cadre de la refonte des règles, en offrant une meilleure compréhension de ce mode d'habitation.

Mieux informer tous les acteurs de la copropriété

Avec cette refonte de la législation, le gouvernement du Québec et/ou les ordres professionnels et organismes (Chambre des notaires, Barreau du Québec, Ordre des administrateurs agréés, Ordre des comptables agréés, Autorité des Marchés Financiers) devraient coordonner une vaste campagne d'information du public, en publiant une série de brochures, visant à mieux informer le public sur les éléments importants à prendre en compte pour l'acquisition d'une unité en copropriété, ainsi que la bonne gestion de ce type d'habitation.

Assurer le développement harmonieux et durable de la copropriété

À l'heure du développement durable, la copropriété s'avère un outil fort utile. Elle permet une optimisation de la densité urbaine, une intégration de bâtiments « écologiques » dans nos centres urbains et limite l'étalement des populations.

Un échec dans le développement de ce type d'habitation collective pourrait avoir un sérieux impact économique et social pour l'ensemble du Québec.

Le gouvernement du Québec doit donc s'engager à assurer ce développement, en définissant une politique adéquate pour le logement collectif privé. Pour ce faire, il doit mettre en place diverses mesures qui assureront une cohérence suffisante pour le développement harmonieux de la copropriété.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1……Profil des membres du Comité de travail du RGCQ sur la réforme du droit de la copropriété

Annexe 2……Compilation des résultats du sondage du RGCQ

Annexe 3……Sondage pour la production d'un livre blanc en vue d'une réforme du droit de la copropriété

Annexe 4……Mémo sur la force des textes législatifs français concernant la copropriété

Annexe 5……Formulaire 5 de dénonciation d'une location (modèle ontarien)

Annexe 6……Article du journal *Le Monde* intitulé « Les otages du sixième étage », 30 janvier 2010

PROFIL DES MEMBRES DU COMITÉ DE TRAVAIL DU R.G.C.Q.

Élise Beauchesne

Comptable agréée, elle a débuté sa carrière dans une firme comptable internationale. Suite à son implication comme présidente du conseil d'administration du syndicat où elle acheta son premier condo, elle a compris les problématiques de gestion vécues par les syndicats de copropriétaires de petite taille. Cette expérience l'amena ensuite à se joindre à d'autres professionnels afin de démarrer l'entreprise SolutionCondo.com. Cette dernière vise à fournir des outils de gestion et de comptabilité via un logiciel web afin de faciliter l'exécution des nombreuses tâches requises pour effectuer une bonne gestion d'un syndicat de copropriété. Élise Beauchesne, poursuit aujourd'hui le développement du logiciel web SolutionCondo.com et fait également bénéficier de son expertise les copropriétaires dans les syndicats de grande taille, puisque son entreprise offre également des services de gestion externe complet ou à la carte. Madame Beauchesne siège maintenant sur le conseil d'administration du RGCQ qui bénéficie ainsi de son expérience.

André Delage

Il est un membre du conseil d'administration du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Durant sa carrière d'homme d'affaires, il a dirigé les ventes de produits de différentes compagnies et s'est éventuellement retrouvé à la tête de sa propre entreprise. En 2004, il a abandonné la maison familiale pour faire l'achat d'un condo dans un immeuble converti en copropriété et comportant 137 unités. Les problèmes de démarrage du syndicat ont attiré son attention et il a décidé de s'impliquer sur le conseil d'administration jusqu'à en devenir le président pour faire avancer les dossiers. Ce travail de bénévolat l'a incité à retourner sur le marché du travail pour y pratiquer la gestion de copropriété dans une entreprise de gestion. Le conseil d'administration du RGCQ bénéficie maintenant de son expérience acquise autant dans l'entreprise privée que dans l'administration d'un syndicat.

Janine Huot

Aujourd'hui directrice générale du RGCQ, après avoir siégé sur son conseil d'administration pendant 10 ans, elle vit en copropriété depuis 1980 et est administratrice du syndicat où elle demeure. En revenant vivre au Québec en 1998, elle a fondé sa compagnie de gestion de copropriété pour utiliser l'expérience acquise en siégeant comme présidente sur deux conseils d'administration de copropriétés en Ontario et en Colombie Britannique. Elle a géré au-delà de 1000 unités de condo, dans des petites et grandes copropriétés et des immeubles de tous les âges. Croyant à la nécessité d'une solide formation dans les champs d'interventions du gestionnaire de copropriété, Madame Huot a entrepris de mettre en place les structures nécessaires pour encadrer professionnellement cette fonction avec l'aide de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec et en participant à la fondation de la National Association of Condominium Managers.

Me Yves Joli-Cœur

Associé principal chez de Grandpré Joli-Cœur depuis sa création, il est diplômé de l'Université de Montréal en 1981, et est membre du Barreau du Québec depuis 1983.
Le Barreau du Québec lui a remis en 2009 la distinction honorifique d'Avocat émérite (Ad.E.) pour sa grande contribution dans le domaine de la copropriété divise au Québec. Il est en effet un des pionniers dans ce domaine; il en a fait son champ d'expertise principal depuis de très nombreuses années. Il conseille et représente de nombreux copropriétaires et syndicats de copropriété dans la défense de leurs droits.

Publications et conférences
Il a publié de nombreux articles et ouvrages juridiques et a prononcé diverses conférences en droit de la copropriété, dont une destinée aux juges de la Cour du Québec. En 2001, Me Joli-Cœur a enseigné le droit de la copropriété divise à l'Université du Québec à Montréal.

Le Code de la copropriété divise, qu'il a publié pour la première fois en 2005 en collaboration avec Me Yves Papineau, avocat, demeure à ce jour l'instrument de recherche le plus complet.
Plusieurs de ses écrits ont été présentés dans le cadre de conférences données par le Service de la formation continue du Barreau du Québec. Mais ses écrits et conférences s'adressent aussi aux évaluateurs agréés, aux courtiers et agents immobiliers, et souvent au grand public.
En 2007, il publie, en collaboration avec un avocat français, l'ouvrage Les copropriétés en difficultés, constat et solutions, France-Québec, un livre dans lequel il s'attaque à des problèmes pratiques, tout comme dans Le fonds de prévoyance : gage de réussite en copropriété, qu'il publie en 2008.

Influence auprès des institutions

Me Joli-Cœur est probablement l'un des avocats ayant le plus contribué à la réflexion dans le domaine du droit de la copropriété au Québec. Il est intervenu auprès des instances décisionnelles pour orienter l'évolution de l'encadrement juridique de ce droit. On peut notamment relever l'impact sensible de sa représentation devant la Commission des institutions de l'Assemblée nationale, en 2002, auprès du législateur dans la portée de l'amendement législatif apporté au chapitre du Code civil du Québec portant sur la copropriété (consultez-en une transcription).

Réalisations

Il a participé à la mise en place du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. De plus, il a pris l'initiative de vulgariser auprès du grand public les principes juridiques encadrant la copropriété divise.

- Le site web CondoLegal.com constitue l'une de ses premières réalisations d'envergure, en vue de rendre accessibles aux justiciables les règles de droit concernant la copropriété;
- Par l'entremise du R.G.C.Q., il publie depuis près de 10 ans le bulletin d'information Condoliaison, consacré aux événements d'actualité dans le domaine de la copropriété;
- Depuis 2005, il organise le Salon de l'immobilier et de la copropriété, un forum de rencontres et d'échanges qui permet aux citoyens d'entrer en contact avec plus d'une centaine de spécialistes et d'assister à des conférences sur la copropriété;
- Me Joli-Cœur collabore régulièrement avec les médias, tant pour ce qui est de la presse écrite, que de la radio et de la télévision. Ses interventions poursuivent le même objectif : sensibiliser la population et les décideurs aux caractéristiques de la vie en copropriété.

Publications

- Y. JOLI-CŒUR, *Les obligations du syndicat quant à la conservation de l'immeuble et les recours inhérents à de telles obligations*, dans BARREAU DU QUÉBEC, Développements récents en droit de la copropriété divise, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 1;
- Y. JOLI-CŒUR, *Les paramètres généraux de la copropriété divise*, dans BARREAU DU QUÉBEC, Développements récents en droit de la copropriété divise, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 35;
- Y. JOLI-CŒUR et P.-G. CHAMPAGNE, *Les problèmes reliés à l'acoustique en copropriété divise*, dans BARREAU DU QUÉBEC, Développements récents en droit de la copropriété divise, vol. 198, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, p. 33;
- Y. JOLI-CŒUR et P.-G. CHAMPAGNE, *Le promoteur, la perte de contrôle et l'interprétation des articles 1092 et 1093 C.c.Q.*, dans BARREAU DU QUÉBEC, Développements récents en droit de la copropriété divise, vol. 198, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, p. 61;
- Y. JOLI-CŒUR et P.-G. CHAMPAGNE, *L'application des chartes des droits de la personne en matière de copropriété*, dans BARREAU DU QUÉBEC,

Développements récents en droit de la copropriété divise, vol. 198, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, p. 83;

- Y. JOLI-CŒUR et C. GAGNON, *La répartition des charges communes en copropriété divise*, dans BARREAU DU QUÉBEC, Développements récents en droit de la copropriété divise, vol. 237, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p.151;
- Y. JOLI-CŒUR et Y. PAPINEAU, *Code de la copropriété divise*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2005 (1ière édition) et 2007 (2ième édition);
- Y. JOLI-CŒUR, A.M. BENOÎT et Y. PAPINEAU, *Le condo – Tout ce qu'il faut savoir*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2006;
- Y. JOLI-CŒUR et Y. BRANE, *Les copropriétés en difficultés, constat et solutions, France-Québec*, Montréal, Wilson et Lafleur/Bruylant, 2007;
- Y. JOLI-CŒUR, A.M. BENOÎT et Y. PAPINEAU, *Condos – Everything you Should Know*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2008, (traduction par Me Helen Bougas de l'ouvrage publié en français en 2006);
- Y. JOLI-CŒUR, *Le fonds de prévoyance : gage de réussite en copropriété*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2008;
- Y. JOLI-CŒUR, *Le fonds de prévoyance*, dans BARREAU DU QUÉBEC, Développements récents en droit de la copropriété divise, vol. 288, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, p. 109.

Me Richard Le Couffe

Avocat chez de Grandpré-Joli-Cœur depuis 2004, il est diplômé d'une licence en droit (LL.L.) de l'Université de Montréal en 1974, et est membre du Barreau du Québec depuis 1976.
Me LeCouffe a œuvré, au cours de sa carrière, dans les domaines du droit de l'emploi et du travail, le droit administratif et le droit de la copropriété. Il a plaidé devant divers arbitres de griefs et tribunaux administratifs du Québec, en plus d'agir comme porte-parole lors de nombreuses négociations de conventions collectives. Me LeCouffe a également rédigé plusieurs articles se rapportant à la copropriété divise, en plus de collaborer à la rédaction de divers ouvrages, mémoires et textes de conférences en la matière.

Raymond Ouimet

Il est un membre fondateur du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Il a consacré 40 ans de carrière à la gestion immobilière. Débutant dans la gestion d'immeubles locatifs dans la région de Montréal, il s'est dirigé vers la gestion de copropriété en 1990 lorsque les promoteurs ont construits plusieurs projets immobiliers d'envergure. Durant ses années de service, il a su établir une collaboration transparente avec les conseils d'administration qui lui ont confié des mandats de gestion. Ses conseils et ses solutions pratiques aux problèmes ont été très appréciés

des administrateurs. Monsieur Ouimet a pris sa retraite de la gestion de copropriété en 2003 pour consacrer une partie de ses temps libre à conseiller les membres du RGCQ, tout en agissant à titre de Président de cette organisation sans but lucratif.

Nicole Veillette

Elle est membre du conseil d'administration du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, chapitre de Québec. Grâce à son travail acharné comme responsable des services aux membres, ce chapitre connaît une croissance continue de nouvelles adhésions depuis 2007. Madame Veillette a vécu quatorze années en copropriété, dont quatre années durant lesquelles elle s'est aussi impliquée sur le conseil d'administration. Cette expérience pratique, combinée aux nombreuses sessions de formation auxquelles elle a participé, lui permet d'être une source éclairée de renseignements sur la copropriété. Bénévolement, elle n'hésite pas à consacrer de nombreuses heures à prendre les appels des membres pour les renseigner sur les saines pratiques de gestion en copropriété.

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
rgcq.org

COMPILATION DES RÉSULTATS DU SONDAGE DU RGCQ

Dans le cadre du comité de travail mis sur pied par la Chambre des notaires pour une réflexion sur le droit de la copropriété, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec a consulté ses membres par sondage. Les thèmes choisis par le comité de travail ont servi à l'élaboration des questions regroupées dans les catégories suivantes :

- La vie en copropriété, en général
- L'achat d'une unité et les informations nécessaires
- La qualité de construction de votre immeuble
- Les garanties
- Le fonds de prévoyance et l'entretien de l'immeuble
- L'aide et l'assistance à la copropriété (soutien dans les situations difficiles)
- Législation encadrant la copropriété

Une copie du formulaire de sondage est jointe en Annexe 2.

Les formulaires ont été remis par la poste aux membres du RGCQ dans les chapitres de Montréal et Québec. Dans le cas de membres-syndicats, l'enveloppe était adressée à un membre du conseil d'administration. Les quelques membres-copropriétaires ont reçu le formulaire directement à leur résidence. Selon les réponses fournies à la question 16, la plupart des répondants ont déjà fait partie ou font partie présentement du conseil d'administration de leur syndicat et il faut tenir compte de ce facteur en prenant connaissance des points de vue exprimés.

Afin de cerner la personnalité propre à chaque chapitre, les résultats ont été compilés séparément. Les caractéristiques des répondants apparaissent dans le tableau ci-dessous.

Chapitre Montréal	**Chapitre Québec**
Taux de réponse 64 formulaires 27,2%	Taux de réponse 55 formulaires 56%
Nombre d'unités représentées par les répondants 2 506 unités moyenne par répondant : 43 unités	Nombre d'unités représentées par les répondants 2 929 unités moyenne par répondant : 55 unités

Sexe Féminin 29 Masculin 24	Sexe Féminin 23 Masculin 23
Âge 20-35 ans 3 36-55 ans 15 56 ans et plus 42	Âge 20-35 ans 3 36-55 ans 9 56 ans et plus 43
Âge de l'immeuble Moyenne 20 ans	Âge de l'immeuble Moyenne 20 ans
Contribution au fonds de prévoyance Moyenne : 10,1%	Contribution au fonds de prévoyance Moyenne : 16,6%

Parmi ces caractéristiques, il faut souligner l'âge moyen élevé des immeubles en copropriété qui arrivent à une période durant laquelle de nombreux et coûteux travaux majeurs et des remplacements d'équipement sont nécessaires. En parallèle, l'âge moyen des répondants correspond à l'arrivée des nouveaux retraités dans la copropriété dans les années 1980. Par contre, comme nous le verrons dans l'analyse de la section consacrée au fonds de prévoyance, la moyenne des contributions au fonds de prévoyance pour la conservation d'immeubles qui prennent de l'âge laisse présager des insuffisances de fonds importantes, surtout dans la région de Montréal.

LA VIE EN COPROPRIÉTÉ EN GÉNÉRAL

Question 1
Qu'est-ce qui vous satisfait le plus de vivre en condo?

Chapitre de Montréal		Chapitre de Québec	
Pas d'entretien à faire	26	Pas d'entretien à faire	20
Sécurité, confort, tranquillité	17	Sécurité, confort, tranquillité	19
Être propriétaire	8	Être propriétaire	0
Accès aux services	4	Accès aux services	4
Vie sociale et communautaire	5	Vie sociale et communautaire	5
Partage des frais et risques	4	Partage des frais et risques	6

De façon prédominante, l'absence d'entretien à faire pour la nouvelle résidence est le facteur le plus apprécié, surtout dans le cadre de copropriétés suffisamment volumineuses. Considérant l'âge moyen des répondants qui ont possiblement déjà été propriétaires d'une maison individuelle, le résultat n'est pas surprenant. La publicité des promoteurs renforce ce bénéfice aux futurs acheteurs, de même que le sentiment de sécurité qui se rattache aussi à la copropriété.

Question 2
Quel est l'élément qui vous cause le plus de frustration dans le fait de vivre en condo?

Non-respect des règlements et problèmes d'attitude : locataire ou à l'hôtel	20	Non-respect des règlements et problèmes d'attitude : locataire ou à l'hôtel	32
Promiscuité avec les voisins	11	Promiscuité avec les voisins	13
Aspects financiers	5	Aspects financiers	0
Manque d'implication des copropriétaires	5	Manque d'implication des copropriétaires	0
Incompétence des administrateurs	2	Incompétence des administrateurs	0
Insonorisation	2	Insonorisation	3
Vandalisme	1	Vandalisme	0

Provenant de répondants qui ont l'expérience d'administrer une copropriété, le non-respect des règlements et les problèmes d'attitudes des copropriétaires représentent une source de frustration bien réelle. Plusieurs administrateurs ont l'impression d'être considérés comme des concierges par leurs voisins.

Question 3
Quel est l'élément le plus important que vous aimeriez améliorer dans la vie en copropriété?

Manque d'implication des copropriétaires	17	Manque d'implication des copropriétaires	10
Respect des règlements	5	Respect des règlements	7
Éducation au sujet des règlements	7	Mise à jour de la déclaration	3
Civisme, respect, convivialité	5	Augmenter le fonds de prévoyance	2
Formation sur notions d'administration	5	Communication avec les copropriétaires	3
Réduire pourcentage de votes (1097-1098)	1	Rencontres avec les nouveaux copropriétaires	2
Clarifier le langage de la déclaration	1		

L'implication des copropriétaires dans la vie en copropriété a grand besoin d'amélioration et ceci se reflète aussi dans la nécessité de mieux encadrer le respect des règlements de l'immeuble. Est-ce que cela résulte d'une incompréhension importante de ce mode de vie? Il semble que les copropriétaires ne réalisent pas que leur investissement ne se limite pas à l'intérieur de leur partie privative. L'immeuble valant généralement plusieurs millions de dollars devrait aussi recevoir leur attention afin de maintenir sa valeur et de présenter un milieu de vie accueillant.

L'ACHAT D'UNE UNITÉ ET LES INFORMATIONS NÉCESSAIRES

Question 4
Avant d'acheter votre unité, vous a-t-on remis suffisamment d'information pour prendre une décision éclairée?

Oui	25	Oui	31
Non	38	Non	26

Question 5
En regardant en arrière, y a-t-il des informations que vous auriez aimé obtenir avant de prendre une décision d'acheter votre unité?

Non	13	Non	19
Oui	48	Oui	36
Déclaration de copropriété, règlements	26	Déclaration de copropriété, règlements	13
Montant dans le fonds de prévoyance	32	Montant dans le fonds de prévoyance	21
Restrictions pour les animaux	13	Restrictions pour les animaux	7
Futurs travaux majeurs	30	Futurs travaux majeurs	23
Nombre d'unités louées	19	Nombre d'unités louées	10
Contenu des procès-verbaux des assemblées	12	Contenu des procès-verbaux des assemblées	12
Poursuites engagées par ou contre le syndicat	16	Poursuites engagées par ou contre le syndicat	12
États financiers	2	États financiers	0
État de l'immeuble	1	État de l'immeuble	2
Étude du fonds de prévoyance	0	Étude du fonds de prévoyance	1
Fonctionnement de l'administration	1	Fonctionnement de l'administration	1

Après quelques années de vie en copropriété, les répondants réalisent l'importance du contenu de la déclaration de copropriété. Reconnaissant que les acheteurs prennent souvent connaissance de la déclaration de copropriété au moment de la transaction chez le notaire, il ne faut pas se surprendre que cette information aurait dû être fournie plus tôt dans le processus d'acquisition d'un condo.

Les réponses à cette question confirment la nécessité d'accroître l'information disponible aux acheteurs.

Question 6
Avez-vous eu des mauvaises surprises après avoir acheté votre unité? Si oui, lesquelles?

Non	17	Non	28
Oui	44	Oui	29
Déclaration de copropriété, règlements	16	Déclaration de copropriété, règlements	4
Cotisations spéciales	14	Cotisations spéciales	10
Mauvaise administration du syndicat	19	Mauvaise administration du syndicat	8
Problèmes avec le gestionnaire	12	Problèmes avec le gestionnaire	3
Conflits entre copropriétaires	13	Conflits entre copropriétaires	10
Bruit provenant des appartements voisins	11	Bruit provenant des appartements voisins	12
Stationnement insuffisant	5	Stationnement insuffisant	5
Vices de construction	4	Vices de construction	8
Approbation difficile certificat d'état	3	Vandalisme, intimidation, manque de respect	2
Insuffisance du fonds de prévoyance	3	Manque de transparence de l'administration	1
Erreurs dans la déclaration	3	Poursuite judiciaire	1
Assurance de la copropriété	2		

Les répondants ont recherché la quiétude et la sécurité en achetant un condo, mais plusieurs problèmes reliés à l'administration de la copropriété et d'autres reliés à la vie communautaire ont apporté leur lot de mauvaises surprises.

LA QUALITÉ DE CONSTRUCTION DE VOTRE IMMEUBLE

Question 7
Quel l'âge de votre immeuble?

Âge de l'immeuble		Âge de l'immeuble	
Moyenne	20 ans	Moyenne	20 ans

Question 8
Êtes-vous satisfait de la qualité de la construction de votre immeuble?

Oui	46	Oui	42
Non	13	Non	15

Quelques répondants se disent satisfaits de la qualité de leur immeuble après avoir dépensé individuellement plusieurs milliers de dollars en réfection et mise à niveau.

Question 9
Quelles sont les plus sérieuses déficiences que vous avez rencontrées dans votre immeuble?

Maçonnerie	13	Maçonnerie	15
Ventilation	28	Ventilation	12
Toiture	20	Toiture	13
Infiltration d'eau	20	Infiltration d'eau	16
Plomberie	11	Plomberie	11
Insonorisation	16	Insonorisation	22
Foyers au bois	3	Foyers au bois	4
Dalle de garage du stationnement intérieur	7	Dalle de garage du stationnement intérieur	5
Fenestration	5	Fenestration	2
Balcons	2	Structure extérieure de béton	2
Ascenseur	2	Ascenseur	1
Toits terrasses	2	Calfeutrage	1
Fondations du garage	2	Revêtement extérieur	1

Étant donné le contenu des réponses et l'étendue des déficiences identifiées, il faut probablement être prudent dans leur interprétation et considérer que plusieurs des problèmes identifiés sont apparus avec le vieillissement des immeubles.

LES GARANTIES

Question 10
Votre copropriété était-elle couverte par un plan de garantie de maison neuve obligatoire (4 étages ou moins)?

Oui	22	Oui	16
Non	22	Non	21

Cette question a été peu répondue parce les plans de garantie de maisons neuves n'existaient pas dans leur forme actuelle il y a 20 ans, l'âge moyen des immeubles.

Question 11
Avez-vous fait une réclamation auprès du plan de garantie pour des déficiences? (Si oui, quelle impression gardez-vous de cette démarche?

Oui	16	Oui	7
Frustration	9	Frustration	5
Peu de garantie réelle	6	Peu de garantie réelle	4
Manque de réceptivité du plan de garantie	2	Manque de réceptivité du plan de garantie	3
Refus injustifié des réclamations	3	Refus injustifié des réclamations	2
Parti pris contre le syndicat	3	Parti pris contre le syndicat	3
8 ans pour régler la demande	1	Coût de défense élevé	1
Excellente collaboration	1	Aucun respect des délais par le plan de garantie	1
		Limite de 2 millions à réviser	2

Les immeubles récents de quatre étages ou moins étant peu représentés dans le sondage, un petit nombre de répondants ont fait l'expérience d'une réclamation à un plan de garantie. L'impression qu'ils en gardent est plutôt négative.

LE FONDS DE PRÉVOYANCE ET L'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

Question 12
Connaissez-vous le pourcentage du budget de votre copropriété qui est alloué au fonds de prévoyance? Si oui, quel est-il?

Oui	54	Oui	50
Pourcentage moyen	10,1%	Pourcentage moyen	16,6%
Non	3	Non	5

Trois répondants de Montréal font mention de cotisations spéciales élevées en plus des contributions mensuelles.

Question 13
Croyez-vous que votre syndicat a suffisamment d'argent dans le fonds de prévoyance pour faire face aux travaux majeurs et aux remplacements d'équipement, sans demander de cotisation spéciale?

Oui	20	Oui	22
Non	42	Non	33

Seulement le tiers des répondants estiment que le syndicat a suffisamment d'argent dans le fonds de prévoyance. À Montréal, plusieurs répondent positivement à la question dans une optique de court terme seulement. Compte tenu du pourcentage moyen des contributions au fonds de prévoyance identifié dans la réponse à la question 12, les réponses ne sont pas surprenantes. Les syndicats de la région de Montréal risquent de connaître des crises financières sérieuses, compte tenu de l'âge des immeubles et des faibles contributions au fonds de prévoyance.

Question 14
Votre syndicat connaît-il les montants qui seront nécessaires pour faire face aux travaux majeurs et aux remplacements dans les prochains dix ans? Si non, est-ce que cela vous inquiète?

Oui	40	Oui	41
Non	20	Non	14
Je suis inquiet(e)		Je suis inquiet(e)	
Oui	21	Oui	6
Non	4	Non	13

Il est surprenant de constater que les deux tiers des répondants affirment que le syndicat connaît les montants nécessaires lorsque l'expérience nous démontre que peu de syndicats ont fait réaliser une étude du fonds de prévoyance par un professionnel. Par contre, à Montréal, ces répondants ont répondu être inquiets, même en connaissant les montants nécessaires pour les travaux majeurs futurs. Le faible pourcentage de contribution au fonds de prévoyance, tout en connaissant les sommes nécessaires pour la mise à niveau d'immeubles qui vieillissent, a de quoi inquiéter.

Question 15
Personnellement, êtes vous capable financièrement de faire face à des cotisations spéciales élevées pour des travaux majeurs? Est-ce une préoccupation pour vous?

Oui	37	Oui	38
Non	24	Non	17

Je suis préoccupé(e)		Je suis préoccupé(e)	
Oui	26	Oui	16
Non	3	Non	15

Les répondants au sondage qui sont dans la tranche d'âge plus élevée semblent être suffisamment à l'aise pour faire face à des cotisations spéciales. Certains ont tout de même exprimé leur préoccupation partagée avec celle des répondants qui seraient incapables financièrement de faire face à des cotisations spéciales.

L'AIDE ET L'ASSISTANCE À LA COPROPRIÉTÉ (SOUTIEN DANS LES SITUATIONS DIFFICILES)

ADMINISTRATEUR

Question 16
Avez-vous déjà fait partie du conseil d'administration de votre syndicat?

Oui	56	Oui	48
Non	8	Non	7

Puisque la plupart des formulaires ont été adressés à un représentant du conseil d'administration du syndicat, il ne faut pas se surprendre que la majorité des répondants ait été administrateur.

Question 17
Est-ce une expérience positive ou négative? Pourquoi?

Positive	45	Positive	44
Apprentissage	16	Apprentissage	8
Participer aux décision pour résoudre les problèmes	11	Participer aux décision pour résoudre les problèmes	14
Se sentir responsable	5	Être informé	10
Savoir où va l'argent des frais de condo	3	Gérer rigoureusement	2
Former une bonne équipe sur le CA	3	Former une bonne équipe sur le CA	6
Protéger mon investissement	1	Protéger mon investissement	2
		Socialisation	2
Négative	27	Négative	22
Manque de collaboration et d'implication des copropriétaires	8	Manque de collaboration et implication des copropriétaires	6
Quantité de travail, exigences élevées, être considéré comme concierge	13	Quantité de travail, exigences élevées, être considéré comme concierge	3
Critiques, ingratitude et négativisme des copropriétaires	7	Manque de respect des règlements, critiques et négativisme des copropriétaires	9

Manque de rigueur et d'implication des autres administrateurs	3	Manque de rigueur et d'outils dans la gestion sur le CA Contrôle du CA par une personne	3 1

Être administrateur a souvent donné lieu autant à des expériences positives que des expériences négatives. Un grand nombre de répondants ont accepté cette tâche afin d'apprendre le fonctionnement d'une copropriété et de participer à la prise de décision. Ils y ont vu aussi une occasion d'être informés sur ce qui se passe dans leur immeuble.

Par contre, le manque d'implication des copropriétaires pour maintenir une saine administration de la copropriété a déçu. La charge de travail est très élevée, surtout en autogestion, et l'ingratitude des copropriétaires donne un goût amer à cette expérience. Plusieurs ont la perception d'être considérés comme un concierge ayant à répondre à toutes les demandes des voisins.

Question 18
Quand vous avez rencontré des difficultés à appliquer la loi et la déclaration de copropriété, qui avez-vous consulté pour vous aider à prendre les bonnes décisions?

Personne	3	Personne	8
Avocat	30	Avocat	25
Ami(e)s	8	Ami(e)s	5
Gestionnaire	8	Gestionnaire	9
Notaire	13	Notaire	10
RGCQ	42	RGCQ	25
ASCQ	3	ASCQ	6
Documentation et Salon	3	Professionnels appropriés	2
Services juridiques assurances	2	Condoressources	1
Autres administrateurs voisins	2	Autres administrateurs voisins	2
CCU de la Ville	2	Ministère du gouvernement	1
Internet	1		
Condolégal	1		

Le RGCQ joue un rôle conseil important auprès des administrateurs qui sont membres de l'organisation. Lorsque ceux-ci recherchent un avis juridique, ils sont dirigés vers un avocat pour une consultation.

Question 19
Qu'est-ce que vous avez trouvé de plus difficile en tant qu'administrateur de votre copropriété?

Indifférence et manque d'implication des copropriétaires	13	Faire respecter la déclaration de copropriété	10
Méconnaissance et manque de respect de la déclaration	14	Faire accepter les hausses de frais de condo et de contributions au fonds de prévoyance	11
Difficulté de la prise de décision équitable pour tous et de l'explication	5	Disponibilité, investissement de temps, être considéré comme concierge, stress, insomnie	9
Gérer les différences d'idées, de demandes et d'attentes	4	Appels d'offres pour les travaux majeurs, trouver entrepreneurs fiables	4
Ingérence et intimidation inappropriées des		Manque de connaissances et d'outils pour la gestion	4

copropriétaires pour dominer le conseil	4	Menaces, intimidation, vandalisme, critiques mesquines envers les administrateurs	9
Manque de temps et de fonds requis pour réaliser une saine gestion	5	Résistance au changement de mentalité	2
Organisation des travaux majeurs et gestion de sinistres	2	Contrôle exercé par un administrateur sur le CA	1
Relations difficiles avec le promoteur	1	Relations difficiles avec le promoteur	1
Recrutement de nouveaux administrateurs	1	Recrutement de nouveaux administrateurs	1
Exigences élevées de l'article 1097 pour approuver les améliorations	1	Difficultés avec les finances et les dossiers juridiques	2

Encore une fois, l'indifférence et le manque d'implication des copropriétaires reviennent comme l'expérience la plus difficile à vivre, surtout en tant qu'administrateur. Ce qui surprend, c'est la mention de menaces, intimidation, vandalisme et critiques mesquines, en particulier par les administrateurs de Québec. Faire respecter les règlements de l'immeuble, faire accepter des hausses de charges communes, gérer les différences d'idées créent des climats très difficiles, surtout considérant la proximité du voisinage entre administrateurs et copropriétaires.

COPROPRIÉTAIRE

Question 20
Quel est le problème qui a rendu désagréable votre vie en copropriété?

Problèmes d'insonorisation	5	Problèmes d'insonorisation	4
Insouciance, désintérêt des copropriétaires qui se pensent à l'hôtel ou locataires	4	Copropriétaires irrespectueux, intimidation, harcèlement, vandalisme, manque de civisme	7
Conflits entre copropriétaires, vandalisme, copropriétaire qui empoisonne le climat, conflits de valeurs	9	Conflits de personnalités entre copropriétaires ou à l'intérieur du conseil	6
Absence de respect de la déclaration	3	Faire respecter la déclaration	3
Manque de compétence d'un administrateur imbus de son pouvoir, dépenses injustifiées	4	Faire respecter le choix de la majorité	2
Difficultés avec le promoteur/entrepreneur	2	Mesures discriminatoires et manque de transparence par le conseil	2
Locataires et animaux	2	Cotisations spéciales	2
Demande d'autorisation pour faire des Rénovations	1	Contrôle des procurations et surveillance des gens par le CA	2

De toute évidence, les relations entre copropriétaires sont parfois difficiles et donnent lieu à des conflits et plusieurs dysfonctionnements. Le manque de respect de la déclaration de copropriété peut être le point de départ de plusieurs irritants qui seraient évitables. De plus, les problèmes d'insonorisation mentionnés à quelques reprises, peuvent exacerber les esprits. Les agissements et décisions du conseil peuvent aussi avoir des conséquences négatives sur la vie en copropriété, si les administrateurs n'agissent pas équitablement envers tous.

Question 21
Est-ce que vous avez pu régler votre problème? Si oui, qui a pu vous aider à le régler? Si non, connaissiez-vous les ressources disponibles pour le régler?

Oui	28		Oui	22	
J'ai été aidé(e) par :			J'ai été aidé(e) par :		
Avocat		3	RGCQ		3
RGCQ		4	Procédures juridiques		2
Assistance juridique		1	Administrateur		1
Documentation et Salon		2	Gestionnaire		1
ASCQ		1	Policiers		1
Comptable		1	ASCQ		1
Administrateur		1	Manuel de gestion		1
Copropriétaires		1			
Non	23		Non	12	
Je ne connaissais pas les ressources disponibles		5	Je ne connaissais pas les ressources disponibles		2
Je connaissais des ressources disponibles		12			

Plusieurs copropriétaires ont pu régler leur problème, parfois de façon inattendue, selon les commentaires fournis. Les copropriétaires ont utilisé des ressources variées, tandis que certains d'entre eux ne connaissaient pas de ressources disponibles.

LÉGISLATION ENCADRANT LA COPROPRIÉTÉ

Question 22
Avez-vous déjà consulté des articles du Code civil du Québec concernant la copropriété?

Oui	51	Oui	46
Non	12	Non	9

La plupart des répondants étant membres d'un conseil d'administration, il n'est pas surprenant de constater qu'ils aient consulté le Code civil du Québec.

Question 23
Avez-vous déjà consulté au moins un des nombreux livres de référence sur la copropriété?

Oui	51	Oui	46
Non	7	Non	9

La plupart des répondants étant membres d'un conseil d'administration, il n'est pas surprenant de constater qu'ils aient consulté des volumes de référence.

Question 24
Dans la liste ci-dessous, quel est l'aspect de la loi ou de la déclaration que vous avez le plus de difficulté à comprendre, à faire respecter, à appliquer, à accepter?

À comprendre :		À comprendre :	
Règlements de l'immeuble	4	Règlements de l'immeuble	6
Qui paye quoi quand il y a dégât d'eau	13	Qui paye quoi quand il y a dégât d'eau	14
Qui s'occupe des réparations en cas de dégât d'eau	8	Qui s'occupe des réparations en cas de dégât d'eau	12
Le stationnement illégal des automobiles	0	Le stationnement illégal des automobiles	1
Le calcul des frais de condo	1	Le calcul des frais de condo	2
Le remplacement des tapis par des planchers de bois	3	Le remplacement des tapis par des planchers de bois	2
À faire respecter :		À faire respecter :	
Les règlements de l'immeuble	27	Les règlements de l'immeuble	18
Qui paye quoi quand il y a dégât d'eau	7	Qui paye quoi quand il y a dégât d'eau	7
Qui s'occupe des réparations en cas de dégât d'eau	5	Qui s'occupe des réparations en cas de dégât d'eau	4
Le stationnement illégal des automobiles	13	Le stationnement illégal des automobiles	19
Le calcul des frais de condo	3	Le calcul des frais de condo	2
Le remplacement des tapis par des planchers de bois	5	Le remplacement des tapis par des planchers de bois	3
À appliquer :		À appliquer :	
Les règlements de l'immeuble	10	Les règlements de l'immeuble	11
Qui paye quoi quand il y a dégât d'eau	6	Qui paye quoi quand il y a dégât d'eau	6
Qui s'occupe des réparations en cas de dégât d'eau	5	Qui s'occupe des réparations en cas de dégât d'eau	5
Le stationnement illégal des automobiles	6	Le stationnement illégal des automobiles	5
Le calcul des frais de condo	3	Le calcul des frais de condo	3
Le remplacement des tapis par des planchers de bois	6	Le remplacement des tapis par des planchers de bois	3
À accepter :		À accepter :	
Les règlements de l'immeuble	2	Qui s'occupe des réparations en cas de dégât d'eau	1
Qui paye quoi quand il y a dégât d'eau	1	Le remplacement des tapis par des planchers de bois	2
Qui s'occupe des réparations en cas de dégât d'eau	1		
Le remplacement des tapis par des planchers de bois	1		
Autres éléments qui causent des difficultés :		Autres éléments qui causent des difficultés :	
Le fonds de prévoyance		Le fonds de prévoyance	
L'insonorisation		L'insonorisation	
Les déclarations de copropriété antérieures à 1994		L'article 1097 du C.c.Q.	
Les conflits entre les déclarations et le C.c.Q.		Les recours légaux	
Le texte non convivial de la déclaration		Les paiements pré-autorisés pour les frais de condo	
Le partage des coûts pour certaines dépenses		L'irresponsabilité des copropriétaires	
L'impossibilité d'interdire la location des unités		La remise des clés d'appartement aux	

La perception des frais de condos en arrérages L'utilisation de l'hypothèque légale Les normes comptables Le manque de clarté des responsabilités des copropriétaires L'atteinte du quorum aux assemblées de copropriétaires Les restrictions pour les animaux Les servitudes de passage	administrateurs L'autorisation de travaux dans les parties privatives La servitude architecturale

D'après les répondants, la gestion des dégâts d'eau est une démarche difficile à comprendre. Probablement parce que de multiples intervenants sont impliqués.

Tel qu'on pouvait le prévoir, les règlements de l'immeuble sont l'aspect le plus difficile à faire respecter et à appliquer. Toutefois, la gestion du stationnement illégal pose aussi problème pour plusieurs répondants.

De nombreux autres aspects, principalement de nature juridique, ont été mentionnés de façon individuelle, sans rallier un large appui.

Question 25
Quelles suggestions avez-vous à faire pour modifier la loi en vue d'améliorer l'administration d'un syndicat?

Rendre obligatoire l'étude du fonds de prévoyance et augmenter le minimum requis	5	Augmenter les contributions minimums requises au fonds de prévoyance	12
Une nouvelle législation avec des dents pour l'application des règlements	4	Introduire des sanctions pour les délinquants et des recours plus rapides et moins dispendieux	4
Requérir une formation pour les administrateurs	4	Responsabiliser les notaires pour assurer la compréhension des futurs acheteurs re : déclaration et règlements	2
Responsabiliser les notaires pour une information plus adéquate aux futurs acheteurs, en particulier le contenu de la déclaration de copropriété	3	Simplifier le texte de la déclaration et de la loi	2
Formation obligatoire pour les gestionnaires	2	Assurer la qualification des gestionnaires	1
Exiger que les compagnies de gestion rendent des comptes	1	Fournir des informations concernant les courtiers d'assurance	1
Réduire le quorum aux assemblées	2	Simplifier les calculs pour les doubles majorités de 1097 et 1098	1
Obliger les copropriétaires à assister aux assemblées	1	Exclure le droit de parole du copropriétaire qui a perdu son droit de vote	1
Réduire le nombre de procurations par mandataire	1	Identifier la méthode de calcul des valeurs relatives et la divulguer	1
L'application de normes comptables	2	Annexer les articles 1038 à 1109 à la déclaration de copropriété	1
Obliger la mise en place de deux comptes de banque distincts	1	Adapter la législation pour les syndicats de moins de 10 unités	1
Restreindre la location des unités pour maintenir l'assurabilité	2		
Exercer un contrôle sur les éventuels acheteurs	1		
Clarifier les règles de partages des coûts pour les parties communes	1		

Mise à jour de la déclaration à tous les dix ans 1	

Plusieurs suggestions de nature législative ont été présentées. L'importance d'augmenter les contributions au fonds de prévoyance, soit par un minimum plus élevé, soit par l'obligation d'effectuer des études de fonds de prévoyance, est mentionnée en priorité.

Le manque d'information lors de l'acquisition d'un condo et le manque de respect des règlements de l'immeuble ont conduit plusieurs copropriétaires à réclamer une responsabilisation des notaires au moment des transactions. On leur attribue même une responsabilité d'éducateur envers les nouveaux acquéreurs. On souhaite aussi des modifications législatives pour faciliter l'application de sanctions envers les contrevenants.

On suggère aussi une formation obligatoire pour les gestionnaires de copropriété afin d'assurer leur compétence parce que plusieurs répondants ont eu des expériences négatives avec une gestion externe.

Question 26
Dans votre copropriété, quel est l'aspect de la déclaration de copropriété qui cause le plus de frustration parmi les copropriétaires, lors de l'assemblée générale annuelle?

L'absence de vote des copropriétaires sur le budget 6	L'absence de vote des copropriétaires sur le budget 4
Le comportement du président d'assemblée 5	Le comportement du président d'assemblée 6
L'agressivité verbale de certains copropriétaires 19	L'agressivité verbale de certains copropriétaires 21
Le monopole des interventions par une poignée de copropriétaires 12	Le monopole des interventions par une poignée de copropriétaires 17
Le manque d'implication et d'intérêt des copropriétaires 8	Le manque d'intérêt des copropriétaires 3
Les propositions d'augmentation des frais de condos 3	Le contrôle des procurations par le CA 2
Les difficultés à comprendre le budget présenté par le gestionnaire 2	L'approche directrice du CA 1
Méconnaissance de la déclaration de copropriété 1	Les propositions d'augmentation des frais de condos 1
Utilisation des valeurs relatives lors d'un vote 1	L'incompétence du président d'assemblée 1
Faire accepter le procès-verbal de l'assemblée précédente 1	La méconnaissance et le non respect de la loi, en particulier les pouvoirs de l'assemblée 1
	L'application de l'article 1097 pour faire approuver les améliorations 1

L'assemblée générale des copropriétaires est l'unique occasion de réunir tous les propriétaires. Mais ce n'est pas toujours une expérience harmonieuse. Il est surprenant de constater que l'agressivité verbale soit si fréquente ou que les discussions soient monopolisées par une poignée de copropriétaires. La prise de décision dans un tel climat peut difficilement être démocratique. Le comportement du président d'assemblée est peu mentionné, mais il explique possiblement les débordements verbaux de certains copropriétaires.

Question 27
Avez-vous l'impression que les copropriétaires de votre immeuble comprennent bien leur droits et obligations? Qu'est-ce qui vous donne cette impression?

Non 32	Non 27
Ils font à leur tête, présentent des revendications illégitimes ou mal formulées, ont une attitude de locataires, se placent en situation de conflit d'intérêt, ne lisent pas la déclaration de copropriété 19 Ils s'attaquent à l'équipement du syndicat 2 Ils s'en remettent aveuglément au CA 5 Ils ignorent les règlements, même s'ils les connaissent 2	Ils agissent en locataires ou propriétaires d'une maison privée, ne lisent pas la déclaration, pensent que l'assemblée est souveraine en tout, font des interventions inappropriées aux assemblées manque de respect 10 Manque de participation aux assemblées 2 Ils font ce qu'ils veulent, agissant comme administrateurs 2 Ils n'acceptent pas leurs obligations 5 Ils s'en remettent au CA 3
Oui 9	Oui 11
Ils font des interventions pertinentes aux assemblées 1 Ils ont compris suite à des discussions avec le CA et leur présence aux assemblées 2	Le bon fonctionnement des assemblées Le respect des règlements 2
Pour y arriver, il faut : Tenir des rencontres informelles avec les copropriétaires Fournir des informations au sujet des choses sérieuses et des dépenses importantes.	Pour y arriver, il faut : Répéter les mêmes consignes Publier des bulletins régulièrement

Les réponses viennent expliquer une bonne partie du portrait développé dans d'autres questions en ce qui concerne l'attitude d'indifférence de trop nombreux copropriétaires. La perception d'un manque de compréhension des droits et obligations est confirmée par plusieurs exemples de comportement observés par les répondants.

Certains répondants mentionnent avoir réussi à faire comprendre aux copropriétaires leurs droits et obligations en appliquant beaucoup d'ardeur et de patience. Dans d'autres copropriétés, pas assez nombreuses, les copropriétaires agissent de façon responsable, comme quoi cela est possible.

Question 28
Avez-vous des suggestions pour améliorer cette situation?

Rendre les notaires et agents immobiliers plus responsables lors des ventes pour informer les acheteurs 3 Le syndicat rencontre les nouveaux copropriétaires et remet de l'information 2 Remettre un carnet d'information aux copropriétaires 11	Rendre les notaires et les agents d'immeuble responsables d'expliquer les obligations des nouveaux copropriétaires 4 Campagne de sensibilisation et de communication pour valoriser le bon voisinage 5 Préparer un guide des copropriétaires, faire des sessions d'information, utiliser les assemblées

Utiliser des réunions informelles pour éduquer les copropriétaires	2
Exiger la participation à des cours de formation, conférences	5
Exiger la formation de gestionnaires compétents avec une certification du gouvernement	5
Exiger de meilleures compagnies de gestion	2
Campagne publique de sensibilisation, rubrique dans les journaux, spots publicitaires, médiatiser les futurs changements à la loi, faire connaître le Salon de la copropriété	5
Fournir de l'information sur le Web	2
Envoyer des avis pour les infractions aux règlements	2
Mécanisme de surveillance du fonctionnement des syndicats	1
Faire appel à des spécialistes pour expliquer le fonds de prévoyance aux copropriétaires	1
pour éduquer les copropriétaires	10
Préparer un manuel des procédures d'assemblées adapté à la copropriété	1
Instaurer un tribunal de la copropriété avec des personnes compétentes en copropriété, avec des frais moindres	1
Clarifier le langage des textes législatifs et de la déclaration	2
Exiger la mise à jour des déclarations à tous les 10 ans	1
Imposer des sanctions aux copropriétaires délinquants pour les responsabiliser	4
Application rigoureuse des règlements	1
Valoriser le travail des administrateurs	1
Exiger une rotation des administrateurs aux trois ans	1

Il apparaît primordial de mieux renseigner les copropriétaires sur leurs droits et obligations, ainsi que sur les règlements de l'immeuble. La publication d'un guide des copropriétaires semble privilégiée comme moyen de communication par de nombreux répondants.

On suggère aussi une campagne médiatique afin de sensibiliser les copropriétaires et résidents au fonctionnement de la vie en copropriété. Les campagnes menées par quelques ordres professionnels sont citées en exemples.

De nouveau, il est suggéré de responsabiliser les notaires pour l'éducation des futurs acquéreurs.

On mentionne aussi la nécessité d'exiger plus de professionnalisme de la part des gestionnaires de copropriété et des compagnies de gestion et on souhaite qu'un contrôle des compétences professionnelles soit mis en place par le gouvernement.

Une législation qui permettrait la mise en place de moyens plus coercitifs est aussi suggérée pour sanctionner les comportements indésirables.

CONCLUSION

En lisant les commentaires remis dans ce sondage, nous réalisons l'ampleur de la mission éducative qui incombe à tous les intervenants dans le monde de la copropriété. Des modifications législatives sont absolument nécessaires pour mieux encadrer la vie en copropriété et assurer la conservation des immeubles, mais l'éducation sera la clé du succès continu de ce mode de vie. Cela fait partie de la mission du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
rgcq.org

SONDAGE POUR LA PRODUCTION D'UN LIVRE BLANC EN VUE D'UNE RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

Nom du syndicat : _____

Nombre d'unités dans votre copropriété : _____

La copropriété est située dans la Ville _____

Arrondissement _____

Sexe : ☐ Féminin ☐ Masculin Âge : ☐ 20-35 ☐ 36-55 ☐ 56et plus

La vie en copropriété, en général

1. Qu'est-ce qui vous satisfait le plus de vivre en condo?

_____

_____

2. Quel est l'élément qui vous cause le plus de frustration dans le fait de vivre en condo ?

_____

_____

3. Quel est l'élément le plus important que vous aimeriez améliorer dans la vie en copropriété ?

_____

_____

L'achat d'une unité et les informations nécessaires

4. Avant d'acheter votre unité, vous a-t-on remis suffisamment d'information pour prendre une décision éclairée ?

☐ oui ☐ non

5. En regardant en arrière, y a-t-il des informations que vous auriez aimé obtenir avant de prendre une décision d'acheter votre unité ?

☐ non

☐ oui Cochez ou ajoutez

____ Déclaration de copropriété, règlements d'immeuble
____ Montant dans fonds de prévoyance
____ Restrictions pour les animaux
____ Futurs travaux majeurs
____ Nombre d'unités louées
____ Contenu des procès-verbaux des assemblées
____ Poursuites engagées par le syndicat
Autre _____

Autre _____

6. Avez-vous eu des mauvaises surprises après avoir acheté votre unité ? Si oui, lesquelles ?

☐ non

☐ oui Cochez ou ajoutez

____ Déclaration de copropriété, règlements d'immeuble
____ Cotisations spéciales
____ Mauvaise administration du syndicat
____ Problèmes avec le gestionnaire
____ Conflits entre copropriétaires
____ Bruit provenant des appartements voisins
____ Stationnement insuffisant
____ Assurance obligatoire pour mon condo
Autre _____

Autre _____

Autre _____

La qualité de construction de votre immeuble

7. Quel âge a votre immeuble ? _____ ans

8. Êtes-vous satisfait de la qualité de la construction de votre immeuble ?

☐ oui ☐ non

9. Quels sont les plus sérieuses déficiences que vous avez rencontrées dans votre immeuble ?

____ Maçonnerie
____ Toiture
____ Plomberie
____ Foyers au bois
____ Ventilation
____ Infiltration d'eau
____ Insonorisation
____ Dalle de garage du stationnement intérieur
Autre _____

Les garanties

10. Votre copropriété était-elle couverte par un plan de garantie de maison neuve obligatoire (4 étages ou moins) ?

☐ oui ☐ non

11. Avez-vous fait une réclamation auprès du plan de garantie pour des déficiences ? Si oui, quelle impression gardez-vous de cette démarche ?

☐ non

☐ oui

____ Frustration
____ Peu de garantie réelle
____ Manque de réceptivité du plan de garantie
____ Refus injustifié des réclamations
____ Parti pris contre le syndicat

Autre _____

Le fonds de prévoyance et l'entretien de l'immeuble

12. Connaissez-vous le pourcentage du budget de votre copropriété qui est alloué au fonds de prévoyance ? Si oui, quel est-il ?

☐ oui ____ %

☐ non

13. Croyez-vous que votre syndicat a suffisamment d'argent dans le fonds de prévoyance pour faire face aux travaux majeurs et aux remplacements d'équipement, sans demander de cotisation spéciale ?

☐ oui ☐ non

14. Votre syndicat connaît-il les montants d'argent qui seront nécessaires pour faire face aux travaux majeurs et aux remplacements dans les prochains dix ans ? Si non, est-ce que cela vous inquiète ?

☐ oui

☐...non Je suis inquièt(e) ☐ oui

☐ non

15. Personnellement, êtes-vous capable financièrement de faire face à des cotisations spéciales élevées pour des travaux majeurs tels, le remplacement de la toiture, de fenêtre, l'asphalte du stationnement, l'imperméabilisation de la dalle de garage, le rejointoiement de la maçonnerie, etc. Est-ce une préoccupation pour vous ?

☐ oui

☐ non Je suis préoccupé(e) ☐ oui

☐ non

L'aide et l'assistance à la copropriété (soutien dans les situations difficiles)

Administrateur

16. Avez-vous déjà fait partie du conseil d'administration de votre syndicat ?

☐ oui ☐ non

17. Est-ce une expérience positive ou négative ? Pourquoi ?

☐ positive Raisons _____

_____

☐ négative Raisons _____

_____

18. Quand vous avez rencontré des difficultés à appliquer la loi et la déclaration de copropriété, qui avez-vous consulté pour vous aider à prendre les bonnes décisions ?

☐ Personne ☐ Avocat ☐ Ami(e)s Autre _____

☐ Gestionnaire ☐ Notaire ☐ RGCQ Autre _____

19. Qu'est-ce que vous avez trouvé de plus difficile en tant qu'administrateur de votre copropriété ?

_____

_____

Copropriétaire

20. Quel est le problème qui a rendu désagréable votre vie en copropriété ?

_____

_____

21. Est-ce que vous avez pu régler votre problème ? Si oui, qui a pu vous aider à le régler ? Si non, connaissiez-vous les ressources disponibles pour le régler ?

☐ oui J'ai été aidé(e) par _____

☐ non ☐ Je ne connaissais pas de ressources disponibles

☐ Je connaissais des ressources disponibles

Législation encadrant la copropriété

22. Avez-vous déjà consulté des articles du Code civil du Québec concernant la copropriété ?

☐ oui ☐ non

23. Avez-vous déjà consulté au moins un des nombreux livres de référence sur la copropriété ?

☐ oui ☐ non

24. Dans la liste ci-dessous, quel est l'aspect de la loi ou de la déclaration de copropriété que vous avez le plus de difficulté :

À comprendre ? ____ À faire respecter ? ____

À appliquer ? ____ À accepter ? ____

a) Les règlements de l'immeuble
b) Qui paye quoi quand il y a dégât d'eau
c) Qui s'occupe des réparations en cas de dégât d'eau
d) Le stationnement illégal des automobiles
e) Le calcul des frais de condo
f) Le remplacement des tapis par des planchers de bois
g) Autre _____
h) Autre _____

25. Quelles suggestions avez-vous à faire pour modifier la loi en vue d'améliorer l'administration d'un syndicat ?

_____

_____

26. Dans votre copropriété, quel est l'aspect de la déclaration de copropriété qui cause le plus de frustration parmi les copropriétaires, lors de l'assemblée générale annuelle ?

____ L'absence de vote des copropriétaires sur le budget
____ Le comportement du président d'assemblée
____ L'agressivité verbale de certains copropriétaires
____ Le monopole des interventions par une poignée de copropriétaires
Autre _____

27. Avez-vous l'impression que les copropriétaires de votre immeuble comprennent bien leurs droits et leurs obligations ? Qu'est-ce qui vous donne cette impression ?

_____

_____

28. Avez-vous des suggestions pour améliorer cette situation ?

_____

_____

_____

COMMENTAIRES ADDITIONNELS

MERCI DE NOUS RETOURNER CE SONDAGE AU PLUS TARD LE 10 DÉCEMBRE 2009

Par la poste :
RGCQ
2000, ave McGill College, bureau 1600
Montréal, Québec H3A 3H3

Par télécopieur : 514-499-0469

Par courriel : direction@rgcq.org

Olivier J. BRANE
Avocat honoraire
22 boulevard Jean Mermoz
92200 NEUILLY SUR SEINE
Tél. 01 42 56 04 51
braneavocats@wanadoo.fr

MEMO SUR LA FORCE DES TEXTES LEGISLATIFS FRANÇAIS CONCERNANT LA COPROPRIETE

Dans son effort de reconstruction après la deuxième guerre mondiale la France a décidé de favoriser la copropriété comme mode d'accession à la propriété pour deux raisons :

- favoriser la mise en propriété gage de stabilité sociale plus que le statut de locataire réputé moins soigneux de la propriété...

- choix de la mise en copropriété dans des immeubles verticaux pour tenter d'éviter l'étalement urbain dans les grandes villes (ce qui est actuellement une préoccupation essentielle de notre urbanisme pour éviter les transports, source de CO2...)

On peut dire que la copropriété a été inventée en France dans les années 50 par la méthode empirique dite de « GRENOBLE », ville dans laquelle elle s'est développé à partir des règles du Code Civil Napoléonien de l'indivision.

Ce statut de l'indivision a été jugé très vite inadapté car nécessitant l'unanimité des copropriétaires pour les prises de décisions d'où les premières lois sur la copropriété qui ne s'est vraiment concrétisée que par le vote de la Loi du 10 juillet 1965.

De très nombreuses modifications législatives ont vu ensuite le jour à la cadence moyenne d'une par année pour :

améliorer les processus de décisions en assemblée générale pour faciliter les travaux,
contrôler la gestion des syndics avec de nouvelles règles comptables,

réglementer les copropriétés en difficulté

protéger les intérêts du copropriétaire lorsqu'il verse des fonds à un promoteur pour construire ou à un syndic de copropriété pour gérer l'immeuble puisqu'il est nécessaire de détenir des garanties financières en cas de détournement de fonds.

La Législation française a été améliorée au fil des années notamment à la suite de grands scandales financiers immobiliers des années 60 qui ont concerné des milliers d'épargnants : ce furent les scandales du « Patrimoine Foncier » et de la « Garantie Foncière » qui ont englouti les fonds des épargnants immobiliers, ce qui a entraîné la réglementation des professions immobilières aujourd'hui très encadrées par la Loi HOGUET du 2 janvier 1970 et le renforcement des structures de la copropriété par la Loi de 1965 comme dit ci-dessus et toutes les lois ou décrets qui ont suivi.

Pour canaliser la profusion de lois et décrets déposés par les Parlementaires au fur et à mesure des difficultés que rencontraient les copropriétaires, il a été décidé par la Loi du 31 décembre 1985 et le décret du 9 juin 1986 la constitution d'une « COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE » qui a pour objectif de faire le point des difficultés d'application de la copropriété avant les refontes législatives votées par le Parlement.

Cette Commission réunit des juristes éminents, des représentants des Ministères du logement et de la justice, des professionnels de l'immobilier et des représentants des copropriétaires pour proposer, à chaque fois que leur sont signalisées des difficultés d'application, des modifications législatives très nombreuses en FRANCE.

C'est ainsi que grâce à cette Commission les modifications législatives suivantes ont été adoptées qui ne seront ici que résumées tant elles sont nombreuses :

- Réglementation des assemblées générales concernant les convocations et la tenue de celles-ci.

- Réglementation des frais de chauffage au titre des économies d'énergie pour individualiser les dépenses de combustible.

- Renforcement de l'information des copropriétaires sur les appels de fonds et les sanctions des copropriétaires défaillants.

- Obligation de faire délibérer sur un compte séparé plutôt qu'au nom du cabinet de syndic.

- Obligation de mentionner la superficie de la partie privative d'un lot de copropriété en cas de vente (Loi CARREZ).

- Modification des règles relatives aux antennes et paraboles de télévision.

- Nouvelle réglementation sur les règles de sécurité quant aux accès aux immeubles.

- Modification des règles des majorités pour rendre plus faciles les prises de décisions en assemblée générale.

- Modification fondamentale des règles relatives aux copropriétés en difficulté pour les aider à éviter la déperdition du patrimoine et la mise en faillite d'immeubles.

- Obligation de délibérer sur un fond de prévoyance.

- etc...

Nous avons à l'heure actuelle 25 recommandations de la Commission relative à la copropriété qui ont été suivies d'effet par des modifications législatives dans tous les domaines que ce soit dans les questions d'établissement des états descriptifs de division notariés que dans la vie même de l'immeuble ou les questions relatives aux reventes des lots de copropriété aujourd'hui très encadrées quant aux obligations respectives du vendeur et de l'acheteur sur les charges en cours.

Il appartient justement à la Commission de trier les demandes de modifications législatives faites par les organisations syndicales de professionnels ou d'usagers consommateurs copropriétaires ainsi que celles en provenance des parlementaires qui leur sont remontées par les habitants de leurs circonscriptions.

Dans le foisonnement législatif français on doit encore faire part de plusieurs très grandes lois programme qui ont fait progresser le Droit de la copropriété, du logement de l'urbanisme.

Ce sont la Loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 qui a créé l'obligation des diagnostics techniques, l'obligation de mettre en conformité avec la Loi les anciens règlements de copropriété, les questions de comptes bancaires séparés, mais aussi les questions d'individualisation de charges d'eau froide, etc...Autant de suggestions qui avaient été faites en grande partie par la Commission relative à la copropriété.

Ce fut également la Loi ENL (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006 qui a créé l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine qui est une agence de financement de projets urbains pour transformer des quartiers laquelle fut amendée par la Loi BORLOO sur la mixité sociale.

Ce fut également la Loi pour l'accession aux logements du 10 juillet 2008 dénommée BOUTIN modifiée à nouveau le 25 mars 2009 pour lutter contre l'exclusion et améliorer le fonctionnement des copropriétés.

C'est cette Loi qui a voté l'obligation mise aux normes des ascenseurs,

- a encadré les honoraires des syndics pour travaux et
- créé une nouvelle procédure d'alerte pour les copropriétés en difficulté,
- ou encore à réglementer les ventes isolées de parkings,
- la détention des archives du syndicat
- ou les ravalements.

On n'oubliera pas de citer la Loi GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT qui sera discutée prochainement au Parlement sur les économies d'énergie puisque les prises de décisions doivent être faciliter en assemblée générale, la création de parties privatives d'intérêt commun que sont les fenêtres pour faciliter les décisions en assemblée générale des ravalements énergétiques.

Fait à Neuilly, le 7 janvier 2010

Olivier J. BRANE
Avocat honoraire

Form 5

Condominium Act, 1998

SUMMARY OF LEASE OR RENEWAL
(clause 83 (1) (b) of the *Condominium Act, 1998*)

TO: ..... *(name of condominium corporation)*

1. This is to notify you that:

[Strike out whichever is not applicable:
a written or oral *(strike out whichever is not applicable:* lease, sublease, assignment of lease*)*

OR

a renewal of a written or oral *(strike out whichever is not applicable:* lease, sublease, assignment of lease*)]*

has been entered into for:

[For all condominium corporations except common elements condominium corporations:
Unit(s) ....., Level(s) ..... *(include any parking or storage units that have been leased)]*

[In the case of a common elements condominium corporation:
the common interest in the condominium corporation, being the interest attached to .....
(provide brief description of the parcel of land to which the common interest in the Condominium Corporation is attached)]

on the following terms:

Name of lessee(s) (or sublessee(s)): .....

Telephone number: .....

Fax number, if any: .....

Commencement date: .....

Termination date: .....

Option(s) to renew: .....
(set out details)

Rental payments: .....
(set out amount and when due)

Other information: .....
(at the option of the owner)

2. I (We) have provided the *(strike out whichever is not applicable:* lessee(s), sublessee(s)*)* with a copy of the declaration, by-laws and rules of the condominium corporation.

3. I (We) acknowledge that, as required by subsection 83 (2) of the *Condominium Act, 1998*, I (we) will advise you in writing if the *(strike out whichever is not applicable:* lease, sublease, assignment of lease*)* is terminated.

Dated this ..... day of ....., ...

.....
(signature of owner(s))

.....
(print name of owner(s))

(In the case of a corporation, affix corporate seal or add a statement that the persons signing have the authority to bind the corporation.)

.....
(address)

.....
(telephone number)

.....
(fax number, if any)

O. Reg. 49/01, Form 5.

Le Monde

Les otages du sixième étage

Alfred ne sort jamais de chez lui. Lors de fiançailles auxquelles il assistait avec sa femme Madeleine en avril 2009, il a fait une crise d'hémiplégie. Depuis, il n'a quitté son trois-pièces qu'une fois, un jour de malaise, avec les ambulanciers. Madeleine descend *"tous les quinze jours, trois semaines"* pour faire les courses. Elle les laisse dans le coffre de sa voiture, les voisins les montent petit à petit.

PUBLICITÉ
Chaque jour dès 15h, retrouvez l'intégralité du Monde en HTML

Les Tosolini sont "otages" de leur appartement au 6e sans ascenseur, dans une barre de 10 étages à Clichy-sous-Bois, en Seine-Saint-Denis. Alfred, 80 ans, souffre de la maladie d'Alzheimer. Madeleine, 74 ans, lui consacre ses journées en rêvant de ne plus être propriétaire. Son obsession : partir. Enfin obtenir un logement en location ! Enfin cesser de payer des centaines d'euros de charges tous les mois alors que l'eau s'infiltre par les fenêtres !

C'est un quartier à la dérive, au coeur de Clichy-sous-Bois ; 6 000 habitants, dans 1 500 logements, au Chêne pointu et à l'Etoile du chêne pointu. Dix-huit bâtiments à l'allure de HLM, mais propriétés privées. Les Tosolini sont arrivés là en 1966. Les travaux n'étaient même pas terminés. Le quartier, conçu par Bernard Zehrfuss, l'architecte du siège de l'Unesco à Paris, était superbe. *"C'était le paradis"*, raconte une voisine. Il y avait des fleurs, des bancs, des toboggans, une charcuterie, une esthéticienne avec parfumerie, un marchand de chaussures. *"Ah ! C'était autre chose*, dit Madeleine. *Il y avait un règlement. Pas de linge aux fenêtres, rien sur le palier, le gardien et sa femme étaient là jour et nuit."*

Sur le pas de sa porte, la vieille dame soupire : " *Quand je pense qu'on achète pour être tranquille quand on est vieux."* Derrière elle, un papier peint fleuri, des meubles brillants d'encaustique, des vitrines de bibelots. Un décor des années 1960 méticuleusement entretenu. Près du seuil, l'ascenseur, inaccessible : la porte défoncée repose à l'intérieur. *"Des jeunes l'ont forcée à coups de barre à mine, ils avaient des copains coincés à l'intérieur."* C'était *"il y a près d'un an"*. Au rez-de-chaussée, plus de porte. Le hall est ouvert à tous les vents. Le froid s'engouffre dans la cage d'escalier, recouverte de graffitis jusqu'au 10e étage. Sur le toit-terrasse, interdit d'accès, poussent des arbres que personne n'a plantés.

Il y a quarante ans, le Chêne pointu et l'Etoile du chêne pointu incarnaient le rêve de l'accession à la propriété, le moyen de sortir des logements exigus et insalubres du nord de Paris. Locataires, Alfred et Madeleine devront attendre la fin des années 1980 pour pouvoir acheter. Trop tard. C'est le début de la dégringolade. Les premiers arrivants prennent leur retraite, partent vivre à la campagne, mettent leur bien en location. La population se paupérise. Aujourd'hui, trois locataires sur quatre, d'après la mairie, vivent sous le seuil de la pauvreté (880 euros par mois pour une personne seule en 2006).

Au fil du temps, les impayés de charges se sont accumulés. Le syndic a fini par mettre la clé sous la porte. La copropriété est sous administration judiciaire, la coopérative gestionnaire du chauffage a été liquidée. Trop de dettes. A l'automne, le chauffage n'a été rallumé que sur injonction du maire. Qui paiera la facture ? Comment ? Personne ne sait.

Le Chêne pointu est une *"copropriété dégradée"*. En clair, un ghetto où échouent les exclus de l'habitat social, en attente depuis des années d'un appartement HLM, ou les étrangers sans papiers, proies des marchands de sommeil. Une centaine d'appartements sont *"surpeuplés"*, d'après les services municipaux. De moins en moins nombreux, les propriétaires habitant les lieux cohabitent avec des locataires qui n'ont nulle part où aller.

Dans un F4 déclaré insalubre par la mairie, au 9e étage (sans ascenseur), vivent quatre familles. Deux maliennes, une mauritanienne, une cap-verdienne. Une par chambre. Dans la première à gauche, la maman n'est pas là. Elle est à la maternité. A son retour, dans deux jours, ils seront cinq dans une douzaine de mètres carrés, il faudra faire de la place pour le bébé entre le frigo, le téléviseur, l'armoire et le lit où dorment parents et enfants.

Le tarif ? 450 euros par chambre, en liquide. Voilà ce que demandait le propriétaire, M. M'Bodj. A la suite de déboires judiciaires, ce marchand de sommeil sénégalais a pris la fuite, l'appartement a été vendu aux enchères en décembre. Le nouveau propriétaire est passé deux fois. Il a réclamé... 450 euros par chambre.

Le champion de ces marchands de sommeil s'appelle Rodrigue Marchety. En 2005, ce Martiniquais gardien de la paix à la police de l'air et des frontières achète 38 appartements dans le quartier. La mairie le signale dès février 2006 au parquet de Bobigny, qui ouvre une information judiciaire. Interpellé, il est mis en examen fin 2007 pour *"dissimulation d'activités"* et *"aide à l'entrée et au séjour irrégulier"*. En novembre 2009, le parquet de Bobigny a requis son renvoi devant le tribunal correctionnel pour, *"escroquerie"* et *"infraction à la législation sur les étrangers"*. Sollicitée, son avocate, Me Sophie Chekroun, n'a pas souhaité s'exprimer.

Rodrigue Marchety avait, selon l'enquête, trouvé un filon : loger des centaines de personnes, sans payer les charges. Au faite de son empire immobilier, propriétaire de 49 appartements à Clichy-sous-Bois, d'après la mairie, il avait cumulé une dette de charges de 336 000 euros ! Son salaire étant saisi, il s'est retiré de la police. Un huissier a rendu visite à ses locataires : il s'agissait de femmes, des Maliennes, dont les allocations logement étaient versées directement au propriétaire. Contactée, la caisse d'allocations familiales de Seine-Saint-Denis précise que sa dernière déclaration, datée d'octobre, lui

permet de percevoir 32 allocations logement à ce jour - quatre ans après le signalement de la mairie !

En 2009, l'ancien policier a cédé 12 appartements. Neuf autres doivent être vendus aux enchères. *"Mais qui rachète ?"*, feint de se demander le maire socialiste, Claude Dilain. Les services municipaux ont vu apparaître il y a six mois de nouveaux marchands de sommeil. Un certain Abdoulaye Sane a acquis neuf logements en quelques mois, Hippolyte Koyo a fait mieux : il en a acheté dix-huit.

"Nous sommes démunis." Maire de la commune la plus pauvre de France, Claude Dilain est face à un casse-tête : comment intervenir dans ces propriétés privées sans moyens juridiques et financiers ? A Clichy-sous-Bois, près d'un logement sur trois fait partie d'une copropriété dégradée. Celles du Chêne pointu et de l'Etoile du chêne pointu font l'objet, depuis le 19 janvier, d'un plan de sauvegarde. L'idée est simple : des fonds publics sont mobilisés, à condition que la municipalité et les copropriétaires mettent la main au pot. Ici, il faudrait 30 millions d'euros pour parer au plus urgent, réparer les toits et les ascenseurs, faire intervenir un organisme social, scinder cette trop grosse copropriété en plusieurs entités. Seule la moitié des fonds a été trouvée.

Le jour de la signature du plan de sauvegarde, tout le monde était là, le sous-préfet, le préfet à l'égalité des chances, les représentants de la mairie, des associations, beaucoup d'habitants. Même Madeleine Tosolini, casquette blanche en tricot sur la tête, avait quitté son F3 au 6e sans ascenseur. Mais il manquait quelqu'un : l'administratrice judiciaire. Me Florence Tulier ne quitte plus ses bureaux d'Evry, à l'autre bout de la région parisienne, pour mettre les pieds dans le quartier. Elle craint, dit-elle, pour sa sécurité.

L'administratrice judiciaire et les copropriétaires sont en guerre. Elle essaie de récupérer par tous les moyens les 4 millions d'euros de charges impayées. Eux n'en peuvent plus de voir les charges augmenter, de provisionner un fonds de solidarité, alors que l'environnement continue de se dégrader. Comme chez les Tosolini, la majorité des ascenseurs ne marchent pas. Personne ne contrôle le travail de la société de nettoyage. Les factures sont illisibles. Le syndic, situé à Ris Orangis, dans l'Essonne, n'assure pas de permanence sur place. Dans certains bâtiments, l'eau des toits s'infiltre du 10e au 5e étage. *"Quand il pleut, il pleut chez moi"*, raconte, larmes aux yeux, une mère dont les quatre enfants, lycéens, cohabitent dans la même chambre.

Elle l'a maintes fois répété aux copropriétaires, Me Tulier n'est *"pas assistante sociale"*. Marino et Rosa Azevedo en savent quelque chose. Leur appartement doit être vendu aux enchères. Mise à prix, 7 000 euros, pour une dette à l'égard de la copropriété de 11 000 euros. Marino, 72 ans, était maçon, sa retraite est de 700 euros. Celle de Rosa est de 300 euros. Ils se sont laissé déborder, n'ont plus payé les charges, plus ouvert leur courrier. Ils n'ont appris la vente de leur logement que grâce à Redresser ensemble le Chêne pointu, une association créée par Habitats solidaires. Cette entreprise d'économie... solidaire, comme son nom l'indique, fait du "portage" : elle achète des appartements saisis afin d'aider leurs propriétaires à rester dans leur logement. Elle en a déjà acquis une vingtaine et a l'intention de se porter acquéreur de celui des Azevedo.

Patrick Carnus est lui aussi propriétaire d'un appartement dans le quartier. En tant qu'agent immobilier, il en gère 200 autres, qui sont loués entre 700 euros et 1 000 euros par mois ou... inoccupés - *"Comment louer un appartement sans ascenseur ?"* Pour éviter les squatteurs, il fait installer des portes sécurisées, louées *"entre 150 et 200 euros par mois"*. *"Les propriétaires cherchent à vendre"*, explique le gérant de l'agence SGN.

"Ça vaut... ?- Entre 40 000 et 60 000 euros. - Et ça part ? - Ça part."

Marie-Pierre Subtil

Le Monde.fr
• A la une • Archives • Examens • Météo • Emploi • Newsletters • Talents.fr
• Le Desk • Forums • Culture • Carnet • Voyages • RSS • Sites du groupe
• Dailymotion • Blogs • Economie • Immobilier • Programme Télé • Le Post.fr
Le Monde
• Abonnez-vous au Monde à -50%
• Le journal en kiosque
Abonnez-vous au Monde.fr | Habillez Le Monde.fr | © Le Monde.fr | Fréquentation certifiée par l'OJD | CGV | Mentions légales | Qui sommes-nous ? | Index | Aide